



## 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)

**ROP- NPA- 26779-LOC-2/2016**

Datum: 07.11.2016.godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu Sellmaier Zakire, [REDACTED] koji je podnet preko punomoćnika Zinete Elfić [REDACTED] kroz centralnu evidenciju objedinjene procedure, za izdavanje lokacijskih uslova, a na osnovu 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), izdaje:

### LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju porodično- stambenog objekta spratnosti P+1+Pk

#### PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 3028 K.O. Novi Pazar, ul. Sjenička .

Površina katastarske parcele: 324,00 m<sup>2</sup>

KLASA OBJEKTA kategorija objekta B, klasifikaciona oznaka 111021

PODACI O OBJEKTU: Porodični stambeni objekat sa jednim stanom, spratnosti P+1+Pk, bruto građevinske površine prema idejnom rešenju objekta 215,24 m<sup>2</sup>.

PLANSKI DOKUMENT / PGR za deo centra naseljenjog 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.1/14, 4/14)

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA: - visoke gustine stanovanja A gradske stambene zone većih gustina-

1. namena: objekti javne namene, poslovne zone i zone većih gustina  
2. građ.parcela: min.površina građ. parcele 200,0m<sup>2</sup> za slobodnostojeće, 360,0m<sup>2</sup> za dvojne objekte, 150,0m<sup>2</sup> za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m<sup>2</sup> ) uz toleranciju od 20%) za višespratne stambene i poslovne. Za parcele čija je širina fronta manja od 8,0m prema javnoj površini, gradiće se kuće u nizu.

3. Minimalna širina građ. Parcele za višespratne stambene i poslovne objekte u neprekinutom nizu je 12,0m a za slobodnostojeće višeporodične stambene, poslovne, proizvodne objekte 16,0m. Za sve parcele koje su manje od min.veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske.

4. dozvoljeni indeks zauzetosti 70% ( za nove objekte), za individualno stanovanje 60%

5. najveća dozvoljena visina objekta 22,0m od kote terena, za individualne stambene objekte 12m

6. dozvoljena međusobna udaljenost objekata : –za kolektivno stanovanje 4,0m od međe uz mogućnost izgradnje na manjoj udaljenosti I na međi, a uz saglasnost vlasnika susedne parcele, odnosno vlasnika parcele na čijoj međi se 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 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 objekta). **U priloženoj dokumentaciji uz zahtev, dostavljena je saglasnost vlasnika susedne parcele br.3029 KO Novi Pazar za lociranje planiranog objekta na međi.**

*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*

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 ukoliko prostor nije izgradjen.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.

-Banka, Zdravstvena, Poslovna, Obrazovna ili administrativna ustanova 1PM na 70m2 korisnog prostora.

-Pošta 1PM na 150m2 korisnog prostora,

-Trgovina na malo 1PM na 100m2 korisnog prostora,

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

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

-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 200m2 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.

PRISTUP PARCELI: Sa ulice Sjениčke .

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 11,50 m visina slemena, spratnost P+1+Pk ( prizemlje+ sprat+potkrovlje)

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Uklanjaju se svi postojeći objekti na parceli.

Na osnovu uverenja od katastarsa vodova utvrđeno je da na parceli nema podzemnih vodova.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: Udaljenost građevinske i regulacione linije prema situaciji u priloženom idejnom rešenju .

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: 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).

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda br. 051/16 od 02.11.2016. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/87u/2016 od 03.11.2016.god izdati od JP EPS „Elektrosrbija”.

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP „Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara” br.55 02.11.2016. god. kao i „Saglasnost” od 02.11.2016.g.

POTREBNA DOKUMENTACIJA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU: Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole podnosi se:

1. Izvod iz projekta i projekat za građevinsku dozvolu u skladu sa Zakonom o planiranju i 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 Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta („Sl. Glasnik RS”, br. 23/2015) Za objekte za koje je zakonom kojim se uređuje zaštita od požara propisana mera obavezne zaštite od požara , sastavni deo projekta za građevinsku dozvolu jeste i elaborat zaštite od požara.
2. Dokaz o pravu svojine odnosno pravu zakupa na građevinskom zemljištu
3. Dokaz o plaćenim administrativnim taksama

Idejno rešenje . br. Teh. Dokumentacije 07-16 urađeno od strane projektnog biroa „NINA-E” [REDACTED] [REDACTED] , odgovorni projektant Jasmin Bronja , dipl. inž.arh. br. Licence 310136210 , urađeno u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Na osnovu čl. 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 republička administrativna taksa u iznosu 300,00dinara 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. 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).

Na lokacijske uslove može se podneti prigovor Gradskom veću Grada Novog Pazara u roku od 3 dana od dana prijema istih. Prigovor se podnosi u 2 primerka sa prepisom izdatih lokacijskih uslova uz dokaz o plaćenju gradskoj administrativnoj taksi u iznosu od 250,00 din i republičkoj administrativnoj taksi od 440,00 din.

ODELJENJE ZA URBANIZAM I IZGRADNJU GRADSKE UPRAVE ZA IZVORNE I POVERENE POSLOVE GRADA NOVOG PAZARA, Broj ROP-NPA-26779-LOC-2/2016 dana 07.11.2016.god.

Obradivač:

E. Koničanin, d.i.a.

NAČELNIK:

Ismail Batilović, dipl.i.g.