



**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-38748-LOC-1/2017

Datum: 15.12.2017. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Hajra Čatovića, [REDACTED], iz Novog Pazara podneo punomoćnik Esad Tokalić, [REDACTED], za izdavanje lokacijskih uslova koji je podnet ovom organu kroz CIS, 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) i čl. 2 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.35/15), izdaje:

## **LOKACIJSKE USLOVE**

Za dogradnju postojećeg porodično-stambenog objekta sa jednim stanom

**PODACI O LOKACIJI:**

Broj katastarskih parcel: 4430 K.O. Novi Pazar;

Površina katastarske parcele koja je građevinska u skladu sa važećim PGR-om: kat. parcela br. 4430 KO Novi Pazar ima površinu od 403 m<sup>2</sup>

KLASA OBJEKTA kategorije B, sa odnosima 100% stambene zgrade sa jednim stanom klasifikacioni br. 111021.

**PODACI O OBJEKTU:** Ukupna bruto površine objekta je 375 m<sup>2</sup>, ukupne bruto nadzemna površine 343 m<sup>2</sup>, visine slemena 11,25m. Na parceli postoje dva lepljena porodično-stambena objekta spratnosti Po+Pr+1 koji su ozakonjeni u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenih objekata. U okviru građevinske parcele predviđena je dogradnja porodično-stambenog objekta br.2 spratnosti do Po+Pr+2 čija je visinska regulacija ograničena i ne prelazi propisanu visinu prema pravilima izgradnje (12metara), prilaz objektu je sa ulice Zlatarske, parkiranje je predviđeno u okviru parcele.

**PLANSKI DOKUMENT** Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Čukovac, 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. 1/2014, 4/2014, 8/2016 i 3/2017);

**Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela:** Celina 3, zona Bo (opšte stambene zone u naseljima srednjih gustina).

**Namena zemljišta:** objekti javne namene, poslovne zone i mešovite zone u naseljima srednjih gustina.

**Građevinske i regulacione linije:** za nove objekte na osnovu grafičkog priloga „plan regulacije sa građ. Linijama, graf. Prilog br.08 *osim za kolektivno stanovanje gde je minimalna građevinska linija udaljena 5 metara od regulacione linije a sa tim da rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza građevinske linije.* 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.

**Pravila građenja:**

- građ. parcela: min. površina građ. parcele 300,0m<sup>2</sup> za slobodnostojeće, 360,0m<sup>2</sup> za dvojne objekte i 150,0m<sup>2</sup> za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m<sup>2</sup> za višespratne stambene i poslovne. Za parcele čija je širina fronta manja od 8,0m prema javnoj površini, gradiće se kuće u nizu.

- 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.

- dozvoljeni indeks zauzetosti 60% ( za nove objekte)

- najveća dozvoljena visina objekta 16,0m od kote terena, za individualni stambene objekte 12m

- 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 međe 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) **U postupku je pribavljena saglasnost vlasnika parcele br. 4429 KO Novi Pazar, UOP-I: 7859-2017**

- 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.

- 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. 3,5m ako 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.

- 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

- **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 primenjavaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (sl. Gl. RS br. 50/2011)

PRISTUP PARCELI: Kolski i pešački prilaz ovom objektu je sa ulice Zlatarske

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 11,25 m visina slemena od nulte kote posmatrano od ulice Zlatarske i spratnošću Po+P+2

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na situacionom planu, katastarsko-topografski plan priložen u idejnom rešenju, prikazan je objekat za koji je izdato Rešenje o ozakonjenju br. 351-121/17 od 30.03.2017. koje se dograđuje i nema objekata koje je potrebno ukloniti.

Na osnovu kopije katastarskog plana vodova br. 952-3/2017-41 od 14.12.2017. utvrđeno je da granicom parcele prema ulici ima snimljenih i evidentiranih instalacija.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: date su u grafičkom prilogu situacionog plana preuzete iz važećeg PGR, a za objekat koji je ozakonjen zadržava postojeći gabarit objekta.

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: potrebno i obezbeđeno je jedno parking mesto za jednu stambenu jedinicu.

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

OGRADIVANJE PARCELE: 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). 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 sa ovim i ostalim 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.: nema uslova jer se dograđuje ozakonjen objekat bez povećanja kapaciteta.

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije E 16/17, urađeno od strane „Arh Design“, d.o.o. Kuršumlja, ul. Kosovska br. 76., Odgovorno lice projektanta Dejan Đorđević, Glavni projektant Dejan Đorđević, d.i.a., Broj licence 300 E273 07, 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 republička administrativna taksa u iznosu 310,00 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), 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 oglašavanje izdatih akata na sajtu grada u iznosu od 350,00 dinara, tarifni br 2, tačka 9. Odluke o opštinskim adm. taksama („Sl. list opštine Novi Pazar“, br. 7/2006 i „Sl.list Grada Novog Pazara“ br.11/2015), kao i naknada za usluge centralne evidencije objedinjenih procedura u iznosu od 1000,00 din. na osnovu čl. 27.a 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-38748-LOC-1/2017. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 460,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 250,00 dinara.

Samostalni savetnik:  
Maida Ćorović, d.i.a.

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