



**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- 18029-LOC-1/2018**

Datum: 24.07.2018.godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu Kievčanin Ibrahim iz [REDAKTIRANO], koji je podneo preko punomoćnika Hankije Ganić iz [REDAKTIRANO] 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), po rešenju načelnika Gradske uprave br. 112/263/18 izdaje:

**LOKACIJSKE USLOVE**

za dogradnju porodično - stambenog objekta spratnosti Pr + 1

**PODACI O LOKACIJI:**

Broj katastarske parcele: 3112 K.O. Novi Pazar

Površina katastarske parcele: 210,00 m<sup>2</sup>

KLASA OBJEKTA kategorija objekta A, klasifikaciona oznaka 111011

PODACI O OBJEKTU: Porodično - stambeni objekat sa jednim stanom, spratnosti Pr + 1, bruto građevinske površine nadzemno 174,00 m<sup>2</sup> i ukupne bruto građevinske površine 174,00m<sup>2</sup>, prema idejnom rešenju.

Objekat koji se dograđuje se sastoji iz dva dijela koji su u RGZ-u upisani kao 2 objekta jer je jedan izgrađen prije donošenja propisa o izgradnji a drugi je dograđen 1984. godine i upisan ozakonjenjem. Objekat je i sad 1 stambena jedinica sa posebnim ulazima u dio za boravak i spavaće sobe a nakon dogradnje objekat će se tretirati kao 1, jer je kompletno sve 1 stambena jedinica.

Za lociranje objekta na međi prema susednim kat. parcelama 3111/2 i 3113 KO Novi Pazar dostavljene su saglasnosti vlasnika br. UOP-1569-2018 i UOP-T:25-2018.

**PLANSKI DOKUMENT / PGR**

PGR 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 Jalića ("Sl. List Grada Novog Pazara", br.1/14, 4/14,8/16, 3/17)

## PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA :

- Minimalne površine građevinskih parcela iznose: 200m<sup>2</sup> za slobodnostojeće, 360m<sup>2</sup> za dvojne objekte, 150m<sup>2</sup> za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m<sup>2</sup> (uz toleranciju od 20%) za višespratne stambene i poslovne. Na parcelama čija je širina fronta manja od 8,00m prema javnoj površini, gradiće se kuće u nizu.

- Minimalna širina građevinskih parcela za višespratne stambene i poslovne objekte u neprekinutom nizu je 12,00m a za slobodnostojeće višeporodične stambene, poslovne i proizvodne objekte 16,00m. 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.

- Dozvoljeni indeks zauzetosti je 70% (za nove objekte), a za individualno stanovanje, 60%

- Najveća dozvoljena visina objekta od kote terena je 22,00m, a za individualne stambene objekte 12,00m.

Dozvoljena međusobna udaljenost objekata:

- za kolektivno stanovanje: 4,00m od međe uz mogućnost izgradnje na manjoj udaljenosti i na međi a uz saglasnost vlasnika susedne parcele, odnosno vlasnika parcele na čijoj se međi gradi. Ako postojeći susedni objekat na međi ima otvore, dozvoljava se izgradnja lepljenog objekta tako što će se na mestu postojećih otvora obezbediti vazdušni prostor na novom objektu,

- 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 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 sa erkerima objekta).

- 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. 3,50m, ukoliko 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.

Potreban broj parking mesta (PM):

o banka, zdravstvena, poslovna, obrazovna ili administrativna ustanova 1PM na 70m<sup>2</sup> korisnog prostora.

o pošta 1PM na 150m<sup>2</sup> korisnog prostora,

o trgovina na malo 1PM na 100m<sup>2</sup> korisnog prostora,

o ugostiteljski objekat 1PM na koristan prostor za 8 stolica,

o hotelijerske ustanove 1PM na koristan prostor za 10 kreveta,

o pozorište ili bioskop 1PM na koristan prostor za 30 gledalaca,

o sportska hala 1PM za koristan prostor za 40 gledalaca,

o 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.

- Za izgradnju objekata za koje nisu definisana pravila građenja primenjivaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

**Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta:** Sprovođenje plana generalne regulacije vrši se direktno, izdavanjem lokacijskih uslova.

PRISTUP PARCELI: Sa ulice D. Šehovića .

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 7,9 m visina slemena, spratnost Pr + 1 ( prizemlje + sprat ).

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA:

Na kat. parceli br. 3112 KO Novi Pazar nema objekata koje je potrebno ukloniti.

Na osnovu uverenja RGZ-a br. 952-3/2018-11544 utvrđeno je da na parceli nema podzemnih vodova.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: Udaljenost građevinske i regulacione linije prema 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: Idejnim rešenjem predviđeno je jedno parking mesto na parceli.

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 energetske efikasnosti zgrada ( “Sl. glasnik RS “ , br. 61/11).

**Tehnički uslovi za priključenje:**

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda br. 033/18 od 10.07.2018. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/70u/2018 od 20.07.2018.god izdati od JP EPS „Elektrosrbija” sa Ugovorom br: 09/70u/2018.g. od 17.07.2018.g.

- **Obaveza investitora je da navedeni tipski ugovor potpiše i dostavi ga nadležnom organu kroz postupak prijave radova.**

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP „Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara” br. 39/2018 od 08.07.2018.g. sa grafičkim prilogom kao i Saglasnost za prekopavanje od 08.07.2018.god.

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 04/2018 urađeno od strane OD „Arhit”, ul. 7. Jula bb Novi Pazar , Odgovorno lice projektanta Hankija Ganić, odgovorni projektant Hankija Ganić , dipl. inž.arh. br. Licence 300514803 , urađeno je u skladu sa važećim planskim dokumentom, 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 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 2500,00 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 sa prepisom izdatih lokacijskih uslova uz dokaz o plaćenju gradskoj administrativnoj taksi u iznosu od 250,00 din i republičkoj administrativnoj taksi od 460,00 din.

ODELJENJE ZA URBANIZAM I IZGRADNJU  
GRADSKE UPRAVE ZA IZVORNE I  
POVERENE POSLOVE GRADA NOVOG  
PAZARA, Broj ROP-NPA-18029-LOCH-1/2017,  
dana 24.07.2018.god.

Savetnik:

E. Koničanin, d.i.a.

RUKOVODILAC ODELJENJA :

Pemba Džanković , dipl.prav.