



**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, e-mail: ismail.batilovic@novipazar.org.rs

ROP-NPA-39098-LOCH-2/2017

Datum:23.01.2018. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Rušida Hajrovića iz [REDACTED], podneo punomoćnik Melid Trtovac iz [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.35/15,114/2015 i 117/2017), izdaje:

**LOKACIJSKE USLOVE**

Za izgradnju poslovnog objekta - Hala za skladištenje ALU i PVC stolarije

**PODACI O LOKACIJI:**

Broj katastarske parcele: 761/1 K.O. Rajčinoviće, Novi Pazar;

Površina katastarske parcele: 2550,00 m<sup>2</sup>.

Deo kat. parcela predstavlja planirano javno zemljište. Pre podnošenja zahteva za građevinsku dozvolu potrebno je izvršiti odvajanje planiranog javnog zemljišta i formiranje građevinskih parcela. Posle odvajanja planiranog javnog zemljišta površina parcela iznosi oko 2530,00m<sup>2</sup>.

KLASA OBJEKTA: kategorije B, klasifikacioni br. 125221 sa učećem u ukupnoj površini objekta 100 %

PODACI O OBJEKTU: Objekat je predviđen za izgradnju na kat.parc.br. 761/1 K.O. Rajčinoviće, i lociran je u skladu sa Informacijom o lokaciji izdatom od strane Odeljenja za urbanizam i izgradnju Grada Novog Pazara, uz obavezne saglasnosti vlasnika susednih parcelata. Ukupna bruto izgrađena površina objekta je 865m<sup>2</sup>.

Novprojektovani objekat pozicionira se pored i paralelno postojećem objektu na parceli. Postojeća montažna nastrešnica uz postojeći objekat se uklanja u potpunosti. Koeficijent zauzetosti parcele je 0,50. Novprojektovana hala namenjena je povećanju kapaciteta skladištenja, to jest privremenog odlaganja alu i pvc stolarije koja se proizvodi u pogonu za proizvodnju firme „Eloksal“, a koji je lociran u neposrednoj blizini, to jest na parceli koja se sa predmetnom graniči sa jugoistočne strane. Hala je na parceli pozicionirana dužom stranom u pravcu severozapad - jugoistok i postavljena paralelno postojećoj hali. Svojim užim stranama, to jest prednjom i zadnjom fasadom izlazi na lokalne saobraćajnice sa oba kraja parcele, sa severozapada i jugoistoka. Sa svetlom širinom nešto ispod 17m' unutrašnji prostor hale organizovan je tako da je omogućena nesmetana prohodnost sredinom hale čitavom njenom dužinom, i da su i na prednjoj i na zadnjoj fasadi predviđeni dovoljno veliki otvori sa kliznim vratima a sve u funkciji

iskorištenja povezanosti skladišta na oba pristupna puta. Odlaganje i skladištenje proizvedene stolarije vrši se sa strana.

Za lociranje objekta na rastojanju manjem od planom predviđenom dostavljene su saglasnosti i to saglasnost vlasnika susedne kat.parc.br. 761/3 Kurtanović Fajika, overena od strane javnog beležnika u Novom Pazaru, br. UOP-I:3326-2017, dana 25.07.2017. i saglasnog vlasnika susedne kat.parc.br. 761/18 Melajac Suada, overena od strane javnog beležnika u Novom Pazaru, br. UOP-I:3326-2017, dana 25.07.2017

PLANSKI DOKUMENT PGR- Plan generalne regulacije dela centra naseljenog mesta Grada Novog Pazara - delovi naselja koja se prostiru dolinom reke Raške i Ljudske, deo naselja Rajčinoviće sa banjom, Dojeviće, Pobrđe, Varevo, Barakovac i Gornji Selakovac (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 6/2015); i potvrđeni urbanistički projekat od 350–160/2017 od 27.11.2017.god. na osnovu Izveštaja sa mišljenjem komisije za planove grada Novog Pazara .

**Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela:** celina 6, zona C;

### **Zona C**

**Namena zemljišta:** Stanovanje, uslužne delatnosti, javne namene, mesovito poslovanje, mala privreda pod određenim uslovima i prateći objekti komunalne infrastrukture.

Zabranjena je izgradnja svih objekata 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.

Isključuju se namene koje mogu da ugroze životnu sredinu i osnovnu namenu objekta na parceli i suseda.

### **Građevinske i regulacione linije:**

Građevinska linija definiše se prema opštim pravilima i grafickom prilogu.

Moguća je rekonstrukcija i zadržavanje postojećih objekata koji u manjoj meri odstupaju od planirane ili pretežne građevinske linije poteza, ukoliko nisu na regulacionoj liniji i ukoliko ne postoje smetnje tehničke ili funkcionalne prirode (saobraćajna preglednost, ugrožavanje suseda na osnovnoj građevinskoj liniji i sl.).

Objekat se unutar građevinske linije postavlja tako da:

- o ne ometa sigurnost saobraćajnog kretanja i preglednost raskrsnica, objekte na istoj i susednim parcelama;
- o dužom stranom paralelno izohipsama;
- o pravilno u odnosu na teren (bez promene morfologije i prirodnih uslova tj. uz kontrolisano usecanje i nasipanje);
- o pravilno prema stranama sveta (insolaciji);
- o balkoni, erkeri, terase i otvorena stepeništa ne smeju preći propisanu građevinsku liniju;
- o pri rušenju celog objekta ili delova objekta i njihovoj ponovnoj izgradnji obavezno je poštovati planiranu građevinsku liniju;
- o građevinska linija pomoćnog objekta se postavlja iza građevinske linije osnovnog objekta na parceli.

### **Pravila gradjenja:**

Kod većih objekata višeporodičnog stanovanja i objekata poslovanja, širina parcele se usklađuje sa karakterom lokacije i delatnosti, odnosno odnosom prema okruženju i susedu. Minimalna širina parcele za objekte u nizu iznosi 8,00 metara. Minimalna širina parcele za višeporodični slobodnostojeći stambeni objekat je 15,00 metara, za objekte u prekinutom nizu 12,00 metara, a za objekte u neprekinutom nizu 10 metara pri čemu se moraju ispoštovati odgovarajuće udaljenosti prema susedima.

Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg stambenog objekta treba da bude 4,00 ara, za dvojni objekat 5.0 ara, a za objekat u nizu 2.0 ara. Na parcelama većim od 500m2 moguće je graditi višeporodične stambene objekte, objekte mešovite namene, odnosno poslovne objekte i objekte za obavljanje delatnosti usluga, koje po karakteru i kapacitetu ne ometaju osnovnu funkciju stanovanja.

Kod preparcelacije po dubini minimalna širina prolaza je 3,5m.

Maksimalni indeks zauzetosti za porodične objekte je 40 %. Minimalni indeks zauzetosti za višeporodične objekte je 60%. Ukoliko je postojeći objekat manji od mogućeg planiranog na osnovu indeksa datih ovim Planom, moguća je dogradnja, odnosno nadgradnja, uz poštovanje sledećih uslova:

- o obezbediti potreban broj parking mesta na parceli,
- o nije dozvoljeno formiranje otvorenog stepeništa za savladavanje spratnih visina na fasadi objekta već dograđena stepeništa moraju biti zaštićena od spoljnih uticaja i sastavni deo objekta;

Obzirom na neujednačenu izgrađenost u okviru postojećih domaćinstava, a u slučaju da postojeći procenat izgrađenosti parcela (ili drugi urbanistički parametar) veći od datih maksimalnih vrednosti, zadržava se postojeća izgrađenost bez mogućnosti povećanja.

Maksimalna visina nadzemnih etaža porodičnih objekata je max 12,0m ( do kote venca). Maksimalna visina nadzemnih etaža višeporodičnih objekata je max 18,0 metara (do kote venca).

Kota poda prizemlja je min. 0,2m a max. 1,2m od nulte kote tj. kote terena na mestu glavnog ulaza u objekat. Mogu se predvideti i podrumske prostorije ukoliko ne postoje smetnje hidrotehničke i geotehničke prirode.

Najmanje dozvoljeno rastojanje od najjisturenije tačke novog 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.

Najmanje dozvoljeno rastojanje od najjisturenije tačke novog objekta višeporodičnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 5.0.

Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od granice susedne parcele neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele. Za izgrađene objekte čija su međusobna udaljenja i rastojanja od granica parcele manja od vrednosti utvrđenih ovim pravilima, u slučaju rekonstrukcije, na stranama ka susedu nije dozvoljeno postavljati otvore niskog parapeta.

Pretežni tip gradnje u ovim zonama je individualna stambena gradnja na parcelama, sa slobodnostojećim objektima van regulacije i jednim ili više stanova u objektu. Postojeća poljoprivredna domaćinstava se zadržavaju uz mogućnost podele postojećih domaćinstava i okućnica. U dnu parcele, iza stambenog objekta, moguće je graditi pomoćne objekte, a poslovni prostor moguć je u prizemljima osnovnih objekata uz uslov da ne ugrožava životnu sredinu i osnovnu namenu.

Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi i drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti. Drugi objekat (objekti), osnovne ili prateće namene, gradi se u okviru propisanih urbanističkih pokazatelja kao dvojni ili slobodnostojeći po dubini parcele. Minimalna udaljenost objekata na istoj parceli iznosi najmanje 1/2 visine višeg objekta.

Arhitekturu uskladiti na nivou bloka, poteza, Krovovi kosi ujednačnog nagiba.

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. Za ostale namene prema čl. 33 Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Sl.glasnik RS br. 22/2015).

Minimalni stepen komunalne opremljenosti podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, kapacitet parkiranja, rešeno odlaganje komunalnog otpada i priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije.

Parcela se uređuje prema nameni. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter, zelenu površinu parcele i odvodnjavanje van suseda. Zelena površina, teren sačuvan kao vodopropusni, mora činiti najmanje 20% parcele.

- Pomoćni objekat:

Bruto razvijena površina pomoćnog objekta je max 40m<sup>2</sup>. Ovaj objekat ne sme ugroziti kvalitet namene na susednim parcelama. Na oblikovanje se primenjuju isti uslovi kao za osnovni objekat. Pomoćni objekat gradi se iza osnovnog objekta. Udaljenost od susedne parcele je min. 1,0m. Izuzetno, kada je prirodni teren od regulacione do građevinske linije u nagibu većem od 12% pomoćni objekat sa namenom: garaža, može se graditi između regulacione i građevinske linije, uz uslov da ne ometa saobraćajnu preglednost. Spratnost je prizemlje, sa mogućnošću korišćenja podzemne etaže za pomoćni prostor, odnosno nadzemne za nepokrivenu terasu. Na ovaj objekat, obzirom na ekspanziju, primenjuju se uslovi oblikovanja kao za osnovni objekat.

- Pravila za ograđivanje građevinske 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. 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 2,20m. 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.

#### **Posebni uslovi:**

Za složenije programe poslovanja sa specifičnim zahtevima i uslovima, višeporodične objekte, obavezna je razrada kroz Urbanistički projekat. Za transformaciju celih blokova radi se Plan detaljne regulacije.

Kod uvođenja programa poslovanja i proizvodnje, posebno kod specifičnih programa, obavezno se definiše karakter programa i mere zaštite na lokaciji, odnosno, po potrebi radi analiza uticaja objekta na životnu sredinu, sa svim elementima zaštite u okviru objekata, instalacija, opreme, parcele i zahvata.

- Obezbediti prilaze i uslove za nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica prema važećem Pravilniku. Obavezno parterno uređenje i adekvatna oprema zahvata.

**PRISTUP PARCELI:** Sa puta i 761/2 KO Rajčinoviće i kat. Parcele br. 782 KO Rajčinoviće po osnovu Ugovora o kupoprodaji OV. Br. 503/03 od 03.07.2003.god.

**VISINA OBJEKTA I SPRATNOST:** 10,30 m , spratnost P + 0.

#### **PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA:**

Na katastarskoj parceli broj 761/1 KO Rajčinoviće uklanja se postojeća nadstrešnica.

**GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA:** Prema potvrđenom urbanističkom projektu 350-160/2017 od 27.11.2017.god., na osnovu Izveštaja sa mišljenjem komisije za planove grada Novog Pazara, koji sadrži idejno rešenje koje je podneto uz ovaj zahtev, na osnovu čl. 15 Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Sl. glasnik RS", br. 23/2015 i 77/2015).

**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 je predvideti minimalno 1 parking mesto na 70m<sup>2</sup> poslovnog prostora. Idejnim rešenjem predviđeno je 19 parking mesta.

**UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA:** Parterno uređenje uraditi u skladu sa uslovima lokacije uz maksimalno ozelenjavanje slobodnih površina, a minimalno prema uslovima datim u pravilima građenja. Idejnim rešenjem je ostvareno 30% od površine parcele.

**OGRADIVANJE PARCELE:** Prema uslovima datim u pravilima građenja.

#### **USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU**

**Uslovi za projektovanje** – Prilikom izrade tehničke dokumentacije u svemu ispoštovati pravila data Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova („Sl. glasnik RS”, br. 58/12 74/2015 i 82/2015) ili važeći pravilnik koji reguliše tu materiju. 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 susjednih objekata prilikom izgradnje i upotrebe predmetnog objekta, saglasno Zakonu o geološkim istraživanjima („Sl. glasnik RS“, br.88/11); 4/5

– prilikom izrade tehničke dokumentacije odgovorni projektant je obavezan da se pridržava odredaba Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osoba sa invaliditetom, deci i starim osobama („Sl. glasnik RS“, br.22/2015);

– Prilikom pripremanja terena i rušenja postojećih objekata obezbediti susjedne parcele i objekte na njima.

– Uslovi za energetska efikasnost, objekat mora biti isprojektovan u skladu sa Pravilnikom o energetska efikasnosti zgrada („Sl.g.l.RS“, br. 61/11).

-Uslovi od MUP-sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Novom Pazaru 09/21 br. : 217-164/18 dana 16.01.2018. u Novom Pazaru u kome se kaže da za planirani objekat nije potrebna saglasnost od područne jedinice organa državne uprave u čijoj je nadležnosti zaštita od požara .

#### **Uslovi za priključenje:**

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP „Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara“ br. 74 od 06.12.2016.god. kao i saglasnost br. 1/2018 od 08.01.2018.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova.

Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar“.

- Uslovi JKP „Gradska Čistoća“ 1/18 OD 03.01.2018.god.

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/2u/2018 od 22.01.2018. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija“; sa Ugovorom br: 1u/2018.g.

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

#### **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 04/2017. god., urađeno od strane projektnog biroa "MLD-PROJEKAT " , Novi Pazar. Odgovorni projektant Melid Trtovac, d.i.a., Broj licence 300134610, urađeno je u skladu sa važećim planom, i potvrđenim urbanističkim projektom br. 350-160/2017 od 27.11.2017.god. stiču što, na osnovu člana 8d, 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 meseca 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 smislulana 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, 93/12,4/347/13- usklađeni dinarski iznos i 65/13-

dr zakon) kao i taksa za izdavanje lokacijskih uslova tarifnibr 2 tač. 10 u iznosu od 2500,00 din. Odluke o opštinskim administrativnim taksama („Sl. listopštine Novog Pazara ,br 11 /2015) Naknada za usluge centralne evidencije objedinjenihprocedura u iznosu od 1000,00 din. na osnovu čl. 27a Odluke o naknadama za posloveregistracije 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 440,00 din.

**ODELJENJE ZA URBANIZAM I IZGRADNJU GRADSKE UPRAVE ZA IZVORNE I POVERENE POSLOVE GRADA NOVOG PAZARA, Broj ROP-NPA-39098-LOCH-2/2017, dana 23.01.2018.god.**

Obradila:

E.Koničanin, d.i.a.

**RUKOVODILAC ODELJENJA:**

Ismail Batilović, dipl.ing. građ.