



## 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-28799-LOC-1/2019

Datum: 16.10.2019.g.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Stojanović Dimitrija ul. [REDACTED], iz Novog Pazara, podneo punomoćnik Milanović Milivoje ul. Miodraga [REDACTED], iz Novog Pazara, za izdavanje lokacijskih uslova, 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019 i 37/2019-dr.zakon), izdaje:

### LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju magacinske hale gotovih proizvoda

#### PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 4030/1 i 4026 KO Postenje

Površina katastarske parcele: 7443 m<sup>2</sup>.

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta B, klasifikaciona oznaka 123002 – trgovine na veliko i malo.

PODACI O OBJEKTU: Hala je u osnovi dužine 70 m i širine 30,00 m. Usvojena visina glavnog nosača hale od kote poda do venca iznosi 8,00 m, odnosno od kote poda do slemena iznosi 11,0 m. Hala je dvovodna sa nagibom krovnih ravni od 5,43°. Za glavni nosač hale usvojen je jednobrodni ram sa glavnim krovnim vezačem, tj. gredom rama zglobno vezanom za glavne stubove koji su uklješteni u temelje. Međuosovinsko rastojanje glavnih nosača hale u podužnom pravcu iznosi 5,00 m. Na parceli br. 4030/1 nalazi se stari objekat (u levom uglu parcele) koji je koristio kao kancelarijski prostor za betonsku bazu nekadašnjeg građevinskog preduzeća Razvitak. Kako novi investitor u sklopu hale planira svoj kancelarijski i sav ostali prostor, to će se postojeći (gore pomenuti objekat porušiti i ukloniti).

PLANSKI DOKUMENT: Plan generalne regulacije za naselja u zoni zaštite Đurđevi stupovi i Petrova crkva, deo naselja Semenjača, deo naselja Stražište, naselja Deževski put, Postenje, Petrovićev lug i zaštićeno područje Gradina

#### PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA :

**Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela:** zona Bo;

**Namena zemljišta:** Osnovna namena je stanovanje (individualno stanovanje). Nije moguće realizovati sadržaje koji svojom funkcijom mogu narušiti ili ugroziti objekte na susednim parcelama. Planiraju se komercijalne delatnosti koje ne ugrožavaju stambenu okolinu: trgovina, uslužno zanatstvo, ugostiteljstvo, turizam, agencijski poslovi, projektna ateljea, lekarske ordinacije, apoteke, računski centri, proizvodno zanatstvo i sadržaji u funkciji kulture. Dozvoljeni odnos delatnosti i stanovanja, kada se kombinuju ove dve namene, može biti od 100% do 51% za delatnosti i od 0% do 49% za stanovanje i važi za svaku građevinsku parcelu.

**Građevinske i regulacione linije:** Položaj objekta određen je građevinskom linijom prema javnoj površini i prema granicama susednih parcela. Građevinske linije definisane su na grafičkom prilogu „Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama“. U slučaju poklapanja građevinske linije sa regulacionom linijom,

građevinska linija definisana je u odnosu na osovину ulice. Novoplanirani objekti se postavljaju u okviru definisanih građevinskih linija. Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim delom do građevinske linije. Nova zgrada ukoliko se gradi kao zamena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama i pravilima izgradnje iz ovog plana. Zgrade koje se nalaze u pojasu između regulacionih linija planiranih saobraćajnica ili jednim delom ulaze u taj pojas, ukloniti prilikom privođenja zemljišta planiranoj nameni. Građevinska linija je pomerena 3 m u odnosu na saobraćajnice interne mreže (kod posrednog izlaza na javnu površinu) i kod onih parcela gde nije definisana na grafickom prilogu, odnosno 5 m u odnosu na saobraćajnice interne mreže.

### **Pravila građenja:**

Objekti su slobodnostojeći, dvojni ili u nizu, najčešće povučeni u odnosu na regulacionu liniju bloka. Uz regulaciju bloka dozvoljena je izgradnja objekata po tipologiji u nizu ili u prekinutom nizu, dok je u unutrašnjosti bloka dozvoljena izgradnja slobodnostojećeg objekta uz uslov poštovanja pravila za odstojanje objekta.

Kolski pristup građevinskoj parceli sa javne saobraćajne površine ostvariti na dva načina, neposredno ili posredno, preko pristupnog puta na ostalom građevinskom zemljištu, koji izlazi na javni put. Za sve građevinske parcele koje nemaju direktan izlaz na saobraćajne površine u javnoj svojini, može se projektom preparcelacije i parcelacije, odnosno prvo urbanističkim projektom, obezbediti prilaz preko internih saobraćajnica.

Pristupna saobraćajnica za jednu građevinsku parcelu ne mora da bude posebna građevinska parcela, već može da bude deo parcele kojoj se omogućava prilaz.

Ukoliko se pristupnom saobraćajnicom omogućava prilaz većem broju parcela one moraju imati posebnu parcelu za kolsko-pešačku saobraćajnu površinu minimalne širine 4.5m. U okviru planiranih kolsko-pešačkih staza od 4.5m neophodno je obezbediti širinu kolovoza od minimum 3.0m za jednosmerni režim saobraćaja a 6m za slepe ulice zbog delovanja vatrogasnih vozila.

Ukoliko se radi o kolsko pešačkom pristupu za više od tri građevinske parcele i radi se o slepoj ulici, tada je potrebno da ta širina bude min. 6.5m, sa pripadajućom okretnicom.

Odvodnjavanje internih saobraćajnih površina rešavati gravitaciono i u sistemu zatvorene kišne kanalizacije, vodeći računa o niveletama saobraćajnica na koje građevinske parcele izlaze. Kolovoznu konstrukciju projektovati od primerenih materijala za očekivano saobraćajno opterećenje.

Interne saobraćajnice unutar kompleksa definisati urbanističkim projektom a kasnije projektom preparcelacije ili parcelacije.

Na mestima priključenja internih saobraćajnica na planiranu uličnu mrežu dozvoljeno je ukidanje trotoara i ivičnog zelenila samo u širini regulacije interne saobraćajnice. Radijuse skretanja pri ulasku/izlasku na parcelu i kretanju duž parcele dimenzionisati prema propisanim normativima za putnička i teretna vozila vezano za pristup vatrogasnih vozila i komunalnih vozila i ostalih relevantnih uslova za projektovanje saobraćajnica.

Dozvoljeno je formiranje građevinskih parcela, spajanjem ili deljenjem katastarskih parcela i delova katastarskih parcela u skladu sa pravilima i sprovodi se projektom preparcelacije ili parcelacije. Dozvoljava se izgradnja na parceli koja ima minimalnu površinu i minimalnu širinu fronta. Minimalna površina građevinske parcele je 300 m<sup>2</sup> za slobodnostojeće objekte, 400 m<sup>2</sup> za dvojne objekte i 250 m<sup>2</sup> za objekte u nizu. Minimalna širina fronta građevinske parcele je 12 m za slobodnostojeće objekte, 20 m za dvojne objekte i 8 m za objekte u nizu. Dozvoljava se odstupanje do 5%-10%, u odnosu na minimalnu površinu parcele i minimalnu širinu parcele.

Kota poda prizemlja je maksimalno 1,2 metra iznad kote pristupne saobraćajnice za objekte koji u prizemlju imaju stambenu namenu. Za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namenu (poslovanje i delatnosti) kota ulaza može biti maksimalno 0,2 m viša od kote trotoara. Kota poda prizemlja na strmom terenu sa nagibom od ulice naniže (kada je nulta kota niža od nivelete javnog puta) može biti maksimum 1,2 m niža od kote nivelete pristupne saobraćajnice, bez obzira na namenu.

Udaljenost objekta u prekinutom nizu od bočne granice parcele je minimalno 3,0 m bez uslova u pogledu formiranja otvora. Udaljenost slobodnostojećeg objekta od bočnih granica parcela je minimalno 4,0 m bez uslova u pogledu formiranja otvora.

Udaljenost objekta od zadnje granice parcele je minimalno 3,0 m, bez uslova u pogledu formiranja otvora.

Postojeći objekti koji su prikazani na topografskom planu, čija je udaljenost od granica građevinske parcele manja od gore navedenih, zadržavaju se uz uslov da se u slučaju rekonstrukcije u postojećem gabaritu i volumenu ne mogu na susednim stranama planirati otvori stambenih prostorija. U slučaju zamene

objekta novim, moraju se poštovati planske odrednice. Postojeće objekte, evidentirane na topografskim podlogama, koji prelaze planiranu građevinsku liniju (zalaze u pojas između građevinske i regulacione linije) moguće je dograditi u skladu sa parametrima plana.

Na parcelama koje zalaze u zaštitni koridor dalekovoda najistureniji deo objekta može biti do definisane građevinske linije. Zadržavaju se postojeći objekti, prikazani na topografskom planu, u zaštitnom koridoru. Za navedene objekte neophodno je pribaviti naknadne uslove Elektromreže Srbije u cilju prilagođavanja visine objekta. U slučaju zamene objekta novim, moraju se poštovati planske odrednice. U zoni zaštite dalekovoda mogu se planirati zelene i manipulativne površine, parking prostori kao i garažni prostori uz uslov da maksimalna visina ispunjava uslove Elektromreže Srbije.

Indeks zauzetosti na parcelama površine do 400 m<sup>2</sup> iznosi maksimalno 60%, na parcelama površine od 400 m<sup>2</sup> do 600 m<sup>2</sup> - maksimalno 40%, na parcelama površine od 600 m<sup>2</sup> do 1000 m<sup>2</sup> - maksimalno 30%, na parcelama površine preko 1000 m<sup>2</sup> maksimalni indeks zauzetosti iznosi 25%, a na ugaonim parcelama ovaj indeks se uvećava do 15%. Indeks zauzetosti podzemnih etaža na parceli je maksimalno 70%.

Indeks izgrađenosti na parceli iznosi maksimalno 1,6. Ukoliko je indeks izgrađenosti postojećeg objekta veći od maksimalne vrednosti za ovu zonu, objekat se zadržava bez mogućnosti dogradnje ili nadgradnje. U slučaju zamene objekta novim, indeks izgrađenosti mora da bude u skladu sa vrednostima datim ovim planom.

Za ugaone parcele dozvoljava se uvećanje urbanističkih parametara za 10%.

Planirana spratnost objekta na parceli je maksimalno P+2+Pk (visine kote slemena do 15,0 m) uz stari put za Rašku, odnosno P+2 (visine kote slemena do 12,0 m) na ostalim parcelama. Ukoliko se objektu pristupa sa dve saobraćajnice na različitim kotama, objekat kaskadirati. Merodavna je kota nivelete obe saobraćajnice.

Arhitektonska obrada objekata treba da je u skladu sa namenom i ambijentom. Primenom kvalitetnih materijala za fasadnu oblogu, ujednačenim odnosom punog i praznog, kao i ritmom otvora doprineti formiranju atraktivnih formi primernoj nameni objekta.

Slobodne površine unutar parcele urediti kao ozelenjene i popločane, s tim da je minimalni procenat zelenih površina 20%. Površine na kojima se očekuju intenzivnija pešačka kretanja i okupljanja, oblikovati parternim rešenjem uz primenu dekorativnih vrsta drveća, šiblja i cveća. Na slobodnim površinama predvideti zastore od savremenih materijala koji omogućavaju bezbedno kretanje pešaka u svim vremenskim uslovima, primereno noćno osvetljenje u cilju zaštite i bezbednosti i mere koje invalidnim licima omogućavaju nesmetano kretanje u prostoru.

U oblikovanju ozelenjenih blokova koristiti sadni materijal visokih zdravstvenih i estetskih kriterijuma, posebno vrsta koje nisu izazivači alergija, kao i prirodne, neškodljive i reciklirajuće materijale za slobodne površine i mobilijar.

Dozvoljeno je postavljanje ograda prema javnoj površini i između parcela do maksimalne visine 1,5 m, s tim da zidani deo ograde može biti maksimalno 0,5 m. Materijalizaciju ograde uskladiti sa primenjenim materijalima na fasadi objekta i materijalizacijom ograde u mikroambijentu. Objekti čija je namena isključivo poslovna se ne ograđuju.

Planirani objekti svoje potrebe za stacioniranjem vozila, definisane na bazi normativa rešavaju u okviru svoje građevinske parcele, bilo u garaži u sklopu samog objekta ili na slobodnom delu parcele.

Broj mesta za parkiranje putničkih vozila odrediti prema normativima:

- o individualno: 1PM na 1 stan,
- o poslovanje: 1PM na 80 m<sup>2</sup> BRGP,
- o trgovina: 1PM na 66 m<sup>2</sup> BRGP,
- o stanovanje: 1PM za svaku stambenu jedinicu,
- o skladištenje: 1PM na 100 m<sup>2</sup> BRGP,
- o ugostiteljstvo: 1PM na dva stola sa po četiri stolice,
- o u zonama sporta i rekreacije potrebno je obezbediti dovoljan broj mesta za smeštaj vozila u zavisnosti od vrste sportova.

Sudovi za smeće moraju biti smešteni u okviru parcele u betonskom boksu ili niši, ograđenoj lakim armirano betonskim zidovima, živom ogradom i slično. Potreban broj sudova za smeće - kontejnera, zapremine 1100 litara i gabaritnih dimenzija 1.37 x 1.20 x 1.45 m, postaviti u skladu sa normativima JKP "Gradska čistoća", odnosno 1 kontejner na 800 m<sup>2</sup> stambenog i 1 kontejner na 600 m<sup>2</sup> korisne površine poslovnog prostora.

Moguća je izgradnja drugog objekta na parceli. Garaže postaviti unutar građevinske linije bez uslova u pogledu odstojanja od glavnog objekta. Garaže mogu biti postavljene do granica susednih parcela uz prethodnu saglasnost suseda. Maksimalne površine pomoćnih objekata je 30 m<sup>2</sup>. Maksimalna visina pomoćnih objekata je 3.5m (do kote venca) i maksimalno 4.5m (do kote slemena).

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

**Uslovi za priključenje na postojeću komunalnu infrastrukturu:** Priključenje objekata na infrastrukturnu mrežu raditi uz uslove i saglasnost nadležnih komunalnih preduzeća a u skladu sa grafičkim prilogom. Do realizacije gradske kanalizacione mreže na parceli, za potrebe evakuacije otpadnih voda dozvoljava se izgradnja pojedinačnih ili zajedničkih sengrupa i septičkih jama u svemu prema tehničkim normativima i propisima za ovu vrstu objekata.

**Uslovi za formiranje građevinskih parcela:** Dati su u pravilima građenja.

**Inženjersko - geološki uslovi:** Za svaki novoplanirani objekat za koji je to potrebno po pravilniku u daljoj fazi projektovanja uraditi detaljna geološka istraživanja koja će definisati tačnu dubinu i način fundiranja objekata kao i zaštitu susednih objekata i postojeće infrastrukture. Istraživanja uraditi u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima, kao i sa Zakonom o planiranju i izgradnji. Izgradnjom objekata ne sme se stvarati zagat prirodnom dreniranju voda sa padina. U toku izvođenja zemljanih radova vodu iz iskopa prikupljati i kontrolisano je sprovođiti kako se padina ne bi njome raskvašavala. Zemljane radove po mogućstvu izvoditi u sušnom periodu i u kampadama - izbegavati široko čelo iskopa. Sve sengrupe po prolasku kanalizacione mreže zatvoriti i uvesti kanalizacionu mrežu kako ne bi doveli do pojave nestabilnosti i ugrožavanja postojećih objekata. Za planirane i postojeće objekte projektovati lokalni drenažni sistem koji će prikupljati svu površinsku i podzemnu vodu oko objekata i sprovođiti je u kanalizacionu mrežu. Ukopane delove objekata koristiti kao potporne konstrukcije za prihvatanje zemljanih pritisaka. Dubinu i tip fundiranja prilagoditi izrazito heterogenim fizičko mehaničkim osobinama podloge, radi eliminisanja neravnomyh sleganja.

PRISTUP PARCELI: parcela ima pristup preko puta kat.parcele br.4026

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: visina sljemena objekta je 11,0m a spratnost je P+1

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: na postojećoj parceli postoji objekat koji je starije gradnje i koji će se ukloniti pri izvođenju radova na novom objektu

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: građevinska linija je udaljena od regulacione linije 5m.

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: Predviđena su 34 parking mesta.

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.88/11);

– prilikom pripremanja terena i rušenja postojećih objekata obezbediti susedne parcele i objekte na njima .

**Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu :**

-Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06-309404-19 od 08.10.2019.izdati od “EPS Distribucija” sa Ugovorom br: 8K.1.1.0-D-07.06-309404-19-UGP od 08.10.2019.g.

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

-Uslovi sa aspekta zaštite od požara broj 217-14707/19 od 14.10.2019.izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova,Sektor za vanredne situacije kojim se utvrđuje da za navedene radove nije potrebna saglasnost od podružne jedinice organa državneuprave u čijoj je nadležnosti zaštita od požara.

-Uslovi za projektovanje i priključenje na sistem vodosnabdevanja i odvođenja otpadnih voda br:064/19 od 14.10.2019.g.

-Uslovi od JKP”Gradska čistoća” Novi Pazar od 02.10.2019.g.

-Urbanističko-tehnički uslovi od JP”Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara” br.75/2019 od 01.10.2019.god.Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost od br.75/2019 od 01.10.2019.god za prekopavanje i uklapanje sa predmereom i predračunom radova.

*Uz zahtev je dostavljeno idejno rešenje br. teh. dokumentacije 01/2019, urađeno od strane „Statikapro2 ul.Miodraga Jovanovića 7, Novi Pazar, , odgovorni projektant Milanović Milivoje d.i.g, broj licence 311868404, 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 2 godine 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 2500,00 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 500,00 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 2000,00 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).

**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-28799

-LOC-1/2019. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 480,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 250,00 dinara.

Samostalni savetnik  
Nermin Bogučanin, d.i.a.

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