



## 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-39072-LOCH-6/2020

Datum: 19.04.2020.g.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Muška Grijević, Strahinja Aničić, Dušan Aničić, Nada Bojović, Magda Janković, Verica Magdalenić, Desimir Ilić, Rajica Ilić, Radimirka Veljović, [REDACTED] iz Novog Pazara, podneo punomoćnik Fatmir Zejnelović ul Ive Andrića, 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 novog objekta

#### PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 3494,3495,3496 , KO Novi Pazar

Površina katastarske parcele: 934 m<sup>2</sup>.

#### KLASA OBJEKTA:

kategorija objekta B, klasifikaciona oznaka 112222–85,95% bstambene zgrade sa tri i više stanova

123001–4,85% zgrade za trgovinu na veliko i malo 121111–Hoteli, moteli, gostionice sa sobama, pansioni i sl.zgrade za noćenje gostiju

#### PODACI O OBJEKTU:

Ukupna bruto površina objekta je 6356,84m<sup>2</sup>, ukupna bruto površina nadzemnih etaža 5253,69m<sup>2</sup>. Na parceli br.3494,3495,3496, KO Novi Pazar projektovana je stambeno-pansionsko-poslovni objekat spratnosti 2Po+P+9 planiran je poduznom pravcu istok - zapad, poduzno na ulicu Ljubljanska. Stambeni ulaz u objekat je sa platoa sa zapadne strane direktno sa platoa iz ulice Ljubljanska kat pr. 3474 KO Novi Pazar, i sekundarni ulaz sa južne strane za stambeni deo iz kraka uluce Stane Bačanin kat. 731 KO Novi Pazar. Ulaz u lokal u prizemlju je direktno sa platoa iz ulice Ljubljanska kat par. 3474 KO Novi Pazar.

#### PLANSKI DOKUMENT:

Plan generalne regulacije 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 Jalija. (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 2/2014, 4/2014, 8/2016, 3/2017, 7/2018 i 4/2019);

**Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela:** Celina 1, zona Au;

**Pravila građenja:**

– 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 a sa najmanjom širinom parcele od 16m. Za centralne urbane zone i poslovne zone, zone većih gustina, objekte od javnog interesa unutar šire zone zaštite istorijskog jezgra, najmanja širina i površina građevinske parcele se ne određuju, već se zatečene kat. parcele tretiraju kao građevinske parcele.

– Dozvoljeni indeks zauzetosti za objekte van zone zaštite istorijskog jezgra je 70%.

– Najveća dozvoljena visina objekta je 30,0m od kote terena, a za individualne stambene objekte 12,0m.

– Nulta kota prizemlja je maksimalno 20cm od kote izgrađenog trotara za poslovne prostorije u objektu.

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. 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;

– 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).

– Svi objekti sa ravnim krovom mogu se nadzidati sa potkrovljem (visina nadzidka 1,60m), radi sanacije ravnog krova.

– 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 u slučajevima gde 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, odnosno na osnovu odluke Skupštine grada. Ukoliko je parking površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište.

Potrebna 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.

**PRISTUP PARCELI** Kolski ulaz u podzemnu garažu objekta je sa zapadne strane preko ulazno-izlazne kolske rampe širine 5,3 m i prvi nagib rampe je do 12 % iz ulice Ljubaljska kat.par. 3474 KO Novi Pazar kako bi se omogućilo okretanje vatrogasnog vozila u slučaju požara, ostali nagibi rampe su do 15 % sa ugrađenim grejacima protiv zaledjavanja kolovoza.

**VISINA OBJEKTA I SPRATNOST:** visina sljemena objekta je 30m a spratnost je 2xPo+P+9

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

Na parceli 3494 se nalazi porodična stambena zgrada spratnosti Po+Pr koja nema odobrenje za gradnju . Na istoj parceli se nalazi jos dva pomocna objekta koji nemaju odobrenje za gradnju.

Na parceli 3495 se nalazi porodična stambena zgrada izgrađena bez odobrenja za gradnju, na parceli se nalazi i pomocni objekat koji nema odobrenje za izgradnju.

Na parceli 3496 se nalazi porodična stambena zgrada koja nema odobrenje za gradnju, . Na istoj parceli se nalaze jos 3 pomocna objekata koji takodje nemaju odobrenje za gradnju.

Da bi se izgradio novoplanirani objekat planirano je uklanjanje svih postojećih objekata

**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:** Parkiranje je predviđeno za ukupno 47 vozila.

## USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU:

- Uslovi za energetska efikasnost, objekat mora biti isprojektovan u skladu sa Pravilnikom o energetska efikasnosti zgrada („Sl.gl.RS”, br. 61/11).

- 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-07.06-43725-20 od 14.02.2020.izdati od “EPS Distribucija” sa Ugovorom br: 8K.1.1.0-D-07.06-43725-20-UGP od 14.02.2020.g.

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sistem vodosnabdevanja i odvođenja otpadnih voda br:009/20 od 06.02.2020.g. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

- Uslovi od JKP”Gradska čistoća” Novi Pazar od br.120 od 03.02.2020.god.

- Uslovi od Javnog preduzeća za uređivanje gradskog zemljišta „Novi Pazar” br.37/20 od 26.03.2020.god.

- Uslovi od JKP ”Parking servis Novi Pazar” br,3183 od 03.03.2020.g.

- Uslovi od ”Telekom Srbija” br.35953/3-2020 od 29.01.2020.g.

- Uslovi od MUP-a br.09/2020 br 217-5146/20 od 06.04.2020.g.

*Uz zahtev je dostavljeno idejno rešenje br. teh. dokumentacije 06/2019, urađeno od strane IKAN 2013 doo ,ul.Ive Andrića 146,Novi Pazar, , odgovorni projektant Iljaz Maljevac d.i.a., broj licence 300 9774 04, 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 320,00 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 3000,00 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 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).

#### **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-39072-LOCH-6/2020.

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.

Savetnik  
Nermin Škrijelj, mast.i.a.

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

