



**Republika Srbija**

**Grad Novi Pazar**

**Gradska uprava za izvorne i poverene poslove**

Stevana Nemanje 2, tel.: 020/313-644

**Odeljenje za urbanizam i izgradnju**

ROP- NPA-16035-LOCH-4/2021

Datum: 20.9.2021.godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu Muhameda Ziljkica iz Novog Pazara, [REDACTED], koji je podneo preko punomoćnika Elfić Zinete iz Novog Pazara 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, 83/2018, 31/2019 i 37/2019, 9/2020) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.115/20), izdaje:

### **LOKACIJSKE USLOVE**

za izgradnju porodično-stambenog objekta spratnosti Su+Pr+1

#### **PODACI O LOKACIJI:**

Broj katastarske parcele: 11226/17 K.O. Novi Pazar

Površina katastarske parcele: površina katastarske parcele koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu 375 m<sup>2</sup>.

KLASA OBJEKTA kategorija objekta B, 82,70% klasifikaciona oznaka 112112 stambene zgrade sa dva stana i 18,30% klasifikaciona oznaka 123001 trgovina na veliko i malo

PODACI O OBJEKTU: Stambena zgrada sa dva stana i poslovnim prostorom u prizemlju objekta, spratnosti Su+Pr+1 ukupne bruto građevinske površine 482,05 m<sup>2</sup>, prema idejnom rešenju.

Objekat je slobodnostojeći na parceli, a sastoji se iz suterana, prizemlja i sprata. U funkcionalnom smislu, projektovan je kao dve fizicki odvojene celine, gde je etaža u suteranu namenjena poslovanju -trgovini na malo jednim delom, dok je drugi deo rešen u vidu garažnog prostora za 2 (dva) parking mesta. Prizemlje i sprat pojektovani su za dve stambene jedinice.

PLANSKI DOKUMENT PGR: PLAN GENERALNE REGULACIJE za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Novopazarska banja, naselja: Pašino guvno, Podbijelje, Industrijska zona, Čerkez mahala, Svojbor, Jaklja, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Tmava, Osoje, naselje Čeramidžinica i deo naselja Šutenovac, ("Sl. list grada Novog Pazara br. 7/15).

Celina, u okviru koje se nalazi kat. parcela: celina III, zona Bm -mešovite stambene zone u naseljima srednjih gustina;

#### **PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA :**

**Namena zemljišta:** Višeporodični stambeni objekti, slobodnostojeći i u neprekinutom nizu, porodični stambeni objekti, slobodnostojeći, dvojni i u neprekinutom nizu.

Kao prateća namena mogu se javiti i poslovni prostori za komercijalne usluge, zanatske usluge - pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, fotografske frizerske i dr., trgovina - prodavnice svih tipova prehrambene potrošnje, uslužne delatnosti - knjižara, videoteka, hemijska čistiona i dr., ugostiteljstvo - restoran, taverna, kafé bar, picerija, hamburgerija i dr., servisne usluge). Objekti poslovanja mogu biti postavljeni kao slobodnostojeći, u neprekinutom i prekinutom nizu, pod uslovom da parcela svojom veličinom, oblikom, konfiguracijom terena i uslovima za priključak na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu pruža te mogućnosti, uz uslov obezbeđenja svih funkcija objekta u okviru parcele kao i namena u okruženju.

U sklopu višeporodičnih stambenih objekata moguća je zastupljenost poslovanja u odnosu na stanovanje max. 40%. U sklopu porodično stambenih objekata

moguća je zastupljenost poslovanja u odnosu na stanovanje max. 40%.

Zabranjena je izgradnja svih onih 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. Nije dozvoljena namena objekata koja može ugroziti osnovnu namenu sa bilo kog aspekta. Zabranjene su sve delatnosti koje bi ugrozile životnu sredinu bukom, vibracijama, gasovima, mirisima, otpadnim vodama, i drugim štetnim dejstvima, kao i objekti koji po arhitektonsko građevinskom sklopu ne odgovaraju karakteru zahvata.

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

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije je definisano na grafičkom prilogu „Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama“. Za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja, građevinska linija se uspostavlja na 5,00 metara od regulacione linije, ukoliko je na grafičkom prilogu manja.

Ispadi na objektima višeporodičnog stanovanja ne mogu prelaziti građevinsku liniju prema regulaciji više od 1,60 m. Ispadi na poslovnim i porodično stambenim objektima ne mogu prelaziti građevinsku liniju prema regulaciji više od 1,20 m.

Podzemne etaže mogu preći građevinsku ali ne i regulacionu liniju. Objekti izgrađeni ispred građevinske linije se zadržavaju u postojećem gabaritu i spratnosti i kao takvi se mogu legalizovati ako ne ometaju javnu površinu (regulacionu liniju), saobraćajnu preglednost ili suseda na planiranoj građevinskoj liniji, a takođe je moguća i njihova rekonstrukcija, adaptacija i sanacija, ali dogradnja, nadgradnja i izgradnja su moguće samo iza planom definisane građevinske linije.

### **Pravila gradjenja:**

Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg porodično stambenog objekta je 2,40ara, dvojnog 3,60ari (dve po 1,80ari), a za objekte u neprekinutom, poluatrjumskom i prekinutom nizu 1,60ara. Minimalna širina parcele za slobodnostojeći porodično stambeni objekat je 12,00 metara, dvojni objekti je 16,00m (dve po 8,00m) i objekte u neprekinutom nizu 6,00 metara.

- Najveća dozvoljena visina za objekte višeporodičnog stanovanja je 19,00m, a za porodično stambene objekte 12,00m. Maksimalna visina za poslovne objekte je 16,00m.

Visina i tip objekata zavisi od njegove namene, a mora biti prilagođen uslovima lokacije i funkciji. Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena (za objekte sa kosim krovom) odnosno do kote venca (za objekte sa ravnim krovom). Objekti mogu imati podrumске ili suterenske etaže, ukoliko ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Kota poda prizemlja je min 0,20m, a max 1,20m od nulte kote tj. kote terena na mestu glavnog ulaza u objekat. Visina etaže se određuje prema nameni, a prema Pravilniku.

Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke porodičnog stambenog objekta, slobodnostojećeg tipa izgradnje (nastrešnica i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) i linije susednih građevinskih parcela na delu bočnog dvorišta :

- sa južne strane parcele je min. 2,50 m,
- sa severne strane parcele min. 1,50m,
- sa istočne i zapadne strane parcele min. 2,00m,
- prema zadnjem dvorištu min. 3,50m.

Za dvojne porodične stambene objekte i objekte u prekinutom nizu, na bočnom delu dvorišta, sa obe strane od granice susedne parcele, najmanje dozvoljeno rastojanje je 2,00m.

Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od minimalno zadatih rastojanja od granice susedne parcele, neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele (odnosi se samo na objekte porodičnog stanovanja). Na rastojanjima manjem od 2,00m moguće je predviđati samo otvore pomoćnih prostorija.

- Na istoj građevinskoj parceli mogu se graditi i drugi objekti, do maksimalnih zadatih parametara.
- Za sve namene stanovanja izgradnja pomoćnih objekata je moguća samo do maksimalno predviđenih urbanističkih parametara datih u pravilima gradjenja sa tim da maksimalna spratnost bude P+0 (prizemlje). Pomoćni objekti se po pravilu postavljaju na rastojanju od 1,0 m od međe (najisturenija tačka objekta ka međi suseda), isti mogu imati ravan ili kos krov maksimalnog nagiba krovnih ravni do 15% sa obaveznom odvodnjavanjem vode sa krovnih ravni u svoju parcelu. Visina venca pomoćnog objekta ne može preći 3,00m od nulte kote terena (nulta kota predstavlja presek vertikalne ose objekta i tla na mestu gradnje pomoćnog objekta) a maksimalna visina 5.0 m (do slemena). Ove odrednice se primenjuju kao opšte pravilo ukoliko nije drugačije dato kroz pojedinačna pravila gradjenja za pojedine zone gradnje. 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 građevinske linije i iza osnovnog objekta. Izuzetno, kada je prirodni teren od regulacione do građevinske linije u nagibu većem od 12% pomoćni objekat sa namenom garaže 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 eksponiranost, primenjuju se uslovi oblikovanja kao za osnovni objekat.

**PRISTUP PARCELI:** Prilaz objektu je ostvaren preko pristupne ulice, koja se nadovezuje na javnu saobraćajnicu, tj. ulicu Save Kovacevica. Ulica je u većem nagibu jer prati pad terena i zbog toga su predviđena dva prilaza objektu-poslovni u suterenu i stambeni na prizemlju. Prilazi su ostvareni u sirini od 3.5 m preko oborenih ivicnjaka sa južne strane parcele za kolski pristup, 1 u sirini od 1,5 m za pešački pristup.

**VISINA OBJEKTA I SPRATNOST:** 11,26m visina slemena, spratnost Su+Pr+1 (sutere, prizemlje, sprat).

**PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA:** Na parceli nema objekata koje je potrebno ukloniti pre izgradnje.

Prema uverenju br.953-306-14575/2021 od 06.07.2021, izdatom od strane RGZ-a, na kat. parceli nema podzemnih vodova.

**GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA:** Udaljenost građevinske i regulacione linije prema idejnom rešenju koje je urađeno u skladu sa zadatom planskom

građevijskom linijom

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE, MATERIJALIZACIJA: Spoljni izgled objekta, oblik krova, primenjeni materijali boje i drugi elementi utvrđuju projektom za građevinsku dozvolu.

FAZNOST RADOVA: Nije predviđena

PARKIRANJE: potreban broj parking mesta: jedno PM - jedan stan i jedno PM za lokal. Obezbeđeno prema IDR-u, dva parking mesta u garaži i jedno parkirno 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 energetskej 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. 046/21 od 16.07.2021. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8k.1.1.0-D-07.06-119568-21 od 19.7.2021.god izdati od „EPS Distribucija”, sa ugovorom
- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje građevinskih zemljišta „Novi Pazar” br.87/2021 od 09.09.2021.god. kao i Saglasnost za prekopavanje od 09.09.2021.god.
- Uslovi JKP Gradska čistoća, broj 1200 od 12.07.2021. kojim se određuje da je potrebno postaviti tri kontejnera
- Tehnički uslovi za izgradnju izdati od Telekom Srbija, broj 292215/3-2021 od 09.08.2021.
- Uslovi za projektovanje izdati od JP Putevi Srbije, broj: DB-NPA-16035-U/2021 od 09.09.2021.

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 i Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta
2. Dokaz o pravu svojine odnosno pravu zakupa na građevinskom zemljištu
3. Dokaz o plaćenim administrativnim taksama

*Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br. teh. dokumentacije 04/2021 urađeno od strane projektnog biroa „Nina-E”, ul. 28. novembra Kula „Dom” Novi Pazar, odgovorni projektant Hankija Ganić .d.i.g., br. licence 300 5148 03, 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 24 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 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 o 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. i 500,00 din za oglašavanje na sajtu, 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).

UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU: Na lokacijske uslove može se podneti prigovor Gradskom veću Grada Novog Pazara roku od 3 dana od dana prijema istih. Prigovor se podnosi preko Centralnog informacionog sistema sa pozivom na broj ROP-NPA-16035-LOCH-4/2021. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 490,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 500,00 dinara i 500,00 din naknada za ceop.

Obradivač:

Rukovodilac odeljenja:

Maida Ćorović, d.i.a.

Nihat cmovršanin, d.i.g.

