



## Republika Srbija

### Grad Novi Pazar

#### Gradska uprava za izvorne i poverene poslove

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

#### Odeljenje za urbanizam i izgradnju

Broj: ROP-NPA-14475-LOCH-4/2023

Datum: 18.08.2023. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Izet, Mirzet, i Mersudin Dervišević iz [REDACTED] podneo punomoćnik Latović Haris 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, 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 poslovnog objekta

#### PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 1541/1 i 1542/1 K.O. Pobrđe;

Površina katastarske parcele: 345 m<sup>2</sup> i 1279m<sup>2</sup> ukupno 1624m<sup>2</sup>,00 m<sup>2</sup>

Pre podnošenja zahteva za upotrbnu dozvolu potrebno je formirati jednu građevinsku parcelu

KATASTARSKE PARCELE PREKO KOJIH PRELAZE PRIKLJUČCI INFRASTRUKTURE: Ulica Dubrovačka kat. Parcela 1633 KO Pobrđe.

KLASA OBJEKTA kategorije B, sa odnosima 100% Zgrada za trgovinu na veliko i malo, klasifikacioni br. 123001

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površine objekta je 367,60 m<sup>2</sup>, spratnosti Su + Pr visine slemena 6,90m. Novoprojektovani objekat rešen je kao slobodnostojeći.

PLANSKI DOKUMENT **Naziv planskog dokumenta na osnovu koga se izdaje informacija o lokaciji:** Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mjesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja Čukovac, 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, 4/2019, 7/2019, 2/2020, 3/2020 i 3/2021).

## **ZONA Bm**

**Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela:** celina 3, zona Bm;

**Namena zemljišta:** Objekti javne namene, poslovne zone i mešovite zone u naseljima srednjih gustina.

**Građevinske i regulacione linije:** Za nove objekte date su na grafičkom prilogu „Plan regulacije sa građevinskim linijama”, osim za kolektivno stanovanje gde je minimalna građevinska linija udaljena 5 metara od regulacione linije ka pristupnoj ulici a sa tim da rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza regulacione linije. Svi postojeći objekti koji su ispred građevinske linije mogu se legalizovati, a ako su na kat. parceli državnog puta moraju se pribaviti saglasnosti upravljača javnog državnog puta u skladu sa Zakonom.

U slučajevima nadgradnje jedne etaže, bez galerije i potkrovnih prostorija, na postojećim stambenim, stambeno-poslovnim i poslovnim objektima, građevinska linija se ne pomera na 5,00 m, već građevinsku liniju predstavlja postojeći, uknjiženi gabarit objekta.

### **Pravila gradjenja:**

- Minimalne površine građevinskih parcela iznose: 300m<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 8,0m prema javnoj površini, gradiće se kuće u nizu. Minimalna širina građ. parcele za višespratne stambene i poslovne objekte u neprekinutom nizu je 12,0m a za slobodnostojeće više porodične stambene, poslovne, proizvodne objekte 16,0m. Sve zatečene parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, tretiraće se kao građevinske.
- Dozvoljeni indeks zauzetosti: 70% za nove objekte.
- Najveća dozvoljena visina objekta je 16,0m od kote terena.

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 otvorene 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).
- Sve zatečene parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, 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.
- 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 ako 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.

Potreban broj parking mesta (PM):

- banka, zdravstvena, poslovna, obrazovna ili administrativna ustanova 1PM na 70m<sup>2</sup> korisnog prostora.
  - pošta 1PM na 150m<sup>2</sup> korisnog prostora,
  - trgovina na malo 1PM na 100m<sup>2</sup> korisnog prostora,
  - ugostiteljski objekat 1PM na koristan prostor za 8 stolica,
  - hotelijerske ustanove 1PM na koristan prostor za 10 kreveta,
  - pozorište ili bioskop 1PM na koristan prostor za 30 gledalaca,
  - sportska hala 1PM za koristan prostor za 40 gledalaca,
  - 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 primenjujuće 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. Urbanistički projekti rade se u skladu sa obavezama datim kroz pravila uređenja i građenja za određene zone i namene /za javne namene na površinama koje su regulisane ovim planom, namene poslovanja, složene programe poslovanja i usluga, višeporodično stanovanje, kao i za sve namene za koje se ustanovi obaveza izrade odgovarajućih elaborata zaštite (na osnovu prethodno pribavljenog mišljenja nadležnog organa). Urbanističkim projektom se može predvideti fazna izgradnja, uz obezbeđenje minimalnog stepena komunalne opremljenosti, kapaciteta parkiranja i uslova i mera zaštite u prvoj fazi.

**Uslovi za priključenje na postojeću komunalnu infrastrukturu:** Plan ne sadrži sve uslove i podatke potrebne za izradu tehničke dokumentacije, tj. mesto i način tehničkih priključaka novog objekta na infrastrukturne vodove, kao i njihovih kapaciteta, pa je zato potrebno obratiti se nadležnom organu, odnosno organizaciji za izdavanje istih.

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

**Inženjersko - geološki uslovi:** Plan ne sadrži ove uslove i podatke.

**Posebni uslovi:** Planom nisu utvrđeni nikakvi posebni uslovi za predmetnu lokaciju.

**PRISTUP PARCELI:** Kolski prilaz ovom objektu je sa ulice 412/10 a pešački prilaz sa ulice Dubrovačke.

**VISINA OBJEKTA I SPRATNOST:** 8,40 m visina slemena od nulte kote i Su Pr (Suteren plus prizemlje)

**PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA:** Na situacionom planu, katastarsko-topografski plan priložen u idejnom rešenju, prikazan je objekat kojeg je potrebno ukloniti, a radi realizacije objekta.

Na osnovu kopije katastarskog plana vodova br. 956-306-17595/2023 od 18.07.2023. utvrđeno je da na parceli ima snimljenih evidentiranih vodova o kojima je potrebno voditi računa prilikom realizacije objekta.

**GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA:** data je u grafičkom prilogu situacionog plana i iznosi više od 3m od pristupnog puta i na tom rastojanju se moraju naći svi konstruktivni elementi u osnovi prizemlja.

**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:** Na parceli i u objektu predviđena su četiri parking mesta.

UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA: Parterno uređenje uraditi u skladu sa uslovima lokacije uz maksimalno ozelenjavanje slobodnih površina.

## USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

### Uslovi za projektovanje

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

### Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu

- JP „Srbija putevi“ Beograd br: MP-NPA-14475-U/2023.g. od 04.08.2023.god.
- Urbanističko tehnički uslovi JP za uređivanje građevinskog zemljišta “Novi Pazar” br. 67/2023 od 09.08.2023.god.
- Uslovi JKP “Parking servis” Novi Pazar br.1861 od 14.08.23.g.
- Uslovi JKP “Gradska čistoća” Novi Pazar od 11.08.2023.g.

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije Idr 04/2023, urađeno od strane projektnog biroa „GEO NP DOO”, Novi Pazar, Novi Pazar, Odgovorno lice projektanta Fadil Ugljanin, glavni projektant Iljaz Maljevac, d.i.a., Broj licence 300 977404, je sastavni deo ovih lokacijskih uslova, s 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 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 dve 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 taksa za izdavanje lokacijskih uslova u iznosu 2500,00dina i 500,00din, tarifni br 2., tačka 10. Odluke o opštinskim administrativnim taksama („Sl. list grada Novog Pazara” ,br 7 /2006, 17/2008 , 2/2009 i „Sl. Grada Novog Pazara”, br.11/15) i 1000,00 din naknada za vođenje centralne evidencije i 330,00din RAT za podnošenje zahteva.

Na lokacijske uslove može se podneti prigovor Gradskom veću Grada Novog Pazara u roku od 3 dana od dana prijema istih.

**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-14475-LOCH-4/2023. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 560,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 500,00 dinara.

Savetnik:

Esma Koničanin, d.i.a.

Rukovodilac odeljenja:

Crnovršanin Nihat, d.i.gr.