



**Republika Srbija**

**Grad Novi Pazar**

**Gradska uprava za izvorne i poverene poslove**

Stevana Nemanje 2,

**Odeljenje za urbanizam i izgradnju**

web: [www.novipazar.rs](http://www.novipazar.rs),

IV/07 broj: ROP-NPA-41678-LOC-1/2023

Datum: 14.12.2023 .godine.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Vatić Šerifa [REDACTED], podneo punomoćnik Muminović Esad [REDACTED], za izdavanje lokacijskih uslova 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, 37/2019, 9/2020 i 52/21 i 62/23) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl.gl.RS", br.87/23), izdaje:

## **LOKACIJSKE USLOVE**

Za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, kategorije V, spratnosti Po+Su+Pr+6

**PODACI O LOKACIJI:**

Broj katastarske parcele: 476/20, 476/21, 476/29, 476/33 i 476/34 K.O. Novi Pazar;

Uvidom u planski dokument, a u skladu sa čl. 13 stav 2. Uredbe o lokacijskim uslovima („Sl. Gl. RS“, br.87/23) **nije moguće dozvoliti gradnju prema podnetom zahtevu**, odnosno nije moguće dozvoliti izgradnju prema Idejnom rešenju ID 38/2023, urađenom od strane projektnog biroa „Projekt M“, Novi Pazar, glavni projektant Esad Muminović, d.i.a., licenca br. 300 K480 11, a koji je dostavljen u izvornom elektronskom obliku, u pdf formatu.

## **ZABRANE I OGRANIČENJA SADRŽANA U PLANSKOM DOKUMENTU**

Kat. parcele br. 476/20, 476/21, 476/29, 476/33 i 476/34 K.O. Novi Pazar se nalaze u okviru PGR-a 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.1/14, 4/14, 8/16, 3/17, 7/18, 4/19, 7/19, 2/20, 3/20, 3/21, 1/03 i 3/23), i to u celini 2, zoni Ao –opšte stambene zone većih gustina.

U **Opštim pravilima građenja** koja su sastavni deo gore navedenog plana stoji:

### **1. Visina objekata**

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).

Nulta (apsolutna) kota je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta.

...

**Ako parcela na strmom terenu izlazi na dva moguća prilaza (gornji i donji), određuju se dve kote prizemlja od kojih se utvrđuje dozvoljena spratnost posebno za delove zgrade orijentisane na gornju i donju prilaznu zonu.**

-Maksimalna visina nadzemnih etaža viseporodičnih objekata je 22.0 metara (do kote venca).

...

-Prema pojmovniku datom u tekstu plana: Podzemna etaža – deo objekta čija je kota poda ispod površine terena (podrum ili suteran).

...

## 2. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti:

- za višeporodične objekte je maks. 70% pod objektima; **min 15% uređene zelene površine**; ostalo - saobraćajne površine i parking prostori.

### Od datih pravila gradnje je odstupljeno u sledećem:

1. Nulta kota objekta nije tačno određena, odnosno nije određena u skladu sa planom. Objekat se planira na delu parcele koji je skoro potpuno ravan. Etaža koja se naziva suteran je praktično u potpunosti iznad terena. Iz navedenog sledi da visina objekta, odnosno spratnost nije u skladu sa planom, odnosno premašuje dozvoljenu visinu.
2. Prikazane zelene površine ne predstavljaju kontaktno zelenilo već se u većem delu planiraju iznad delova objekta. Takva vrsta zelenila znatno umanjuje željene efekte planiranog zelenila.

Osim navedenih, uočeni su sledeći nedostaci Idejnog rešenja:

- Iskazani koeficijent zauzetosti parcele nije tačan jer je u proračunu nije uzeta bruto površina "suterana";
- Proračun broja kontejnera nije u skladu sa načinom predviđenim u planu;
- Nedostaju gabaritne dimenzije na situacijama;
- Presek B-B i istočna fasada nisu usklađeni;
- Visine delova garaže i rampi za kretanje vozila su na granici;
- Dati visinske kote pored rampi, kao i presek između osa "B" i "C";

Na osnovu ovih Lokacijskih uslova ne može se podneti zahtev za izdavanje građevinske dozvole.

Za ove uslove naplaćena je republička administrativna taksa u iznosu 380,00 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 2000,00 din. na osnovu čl. 27.a 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-41678-LOC-1/2023. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 560,00 dinara, dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 500,00 dinara i naknade za CEOP u iznosu od 500,00 dinara.

Obradio:

Ahmet Biševac, d.i.a.

Rukovodilac odeljenja:

Crnovršanin Nihat, d.i.g.