



**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-2554-LOCH-2/2024

Datum: 19.03.2024.godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu Ismeta Hadžiibrahimovića iz Novog Pazara, za izdavanje lokacijskih uslova podnetog preko punomoćnika Ilijaza Maljevca, 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, 52/2021, 62/23) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.87/23), izdaje:

### **LOKACIJSKE USLOVE**

za rekonstrukciju i dogradnju sa adaptacijom

pomoćne zgrade (objekat br. 2) u stambenu zgradu

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

Broj katastarske parcele: 10133 KO Novi Pazar

Površina katastarske parcele: površina katastarske parcele koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu za izgradnju je 302,00 m<sup>2</sup>.

KLASA OBJEKTA kategorija objekta A, 100% klasifikaciona oznaka 111011 izdvojene kuće za stanovanje

PODACI O OBJEKTU: Stambena zgrada sa jednim stanom , spratnosti Pr+1, ukupne bruto građevinske površine dogradnje 38,58 m<sup>2</sup>; ukupne neto površine dogradnje 30,05 m<sup>2</sup> prema idejnom rešenju, visina slemena objekta 7,45 m ( u obrascu glavne sveske dati su podaci o postojećim i planiranim površinama objekta).

**Rekonstrukcijom** je predviđeno da se sokla i zidovi postojećeg pomoćnog objekta ostemaju i ojacaju vertikalnim AB serklazima. Deo tavanke konstrukcije i krova planiran za stambeni prostor se demontira i formira se ferd ploča sa horizontalnim serlazima i zavojitim stepeništem kao vertikalnom komunikacijom.

**Dogradnja sprata** projektovanih dimenzija će se izvoditi iznad jednog dela prizemlja.

Dimenzije objekta u prizemlju su 5.51+11,86+5.67+11.62m.

Dimenzije objekta na spratu su 5.51+6.95+5.61+6.95m.

Parkiranje vozila je planirano u okviru slobodnog prostora parcele ka ulici 7 juli.

Ostali deo parcele je slobodna površina

Prilikom utvrđivanja planske usklađenosti uzete su u obzir izjave suvlasnika i suseda iz ranijeg perioda, a za izdavanje građevinske dozvole potrebno je dostaviti saglasnost lica koji su u susvojnini objekata i parcele.

PLANSKI DOKUMENT / PGR: Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja Jošanicu, Staru čaršiju, Park, naselje iznad Parka, Jermiše, Hadžet, delove naselja Varevo, Paralovo, Mur, Šutenovac, naselja Rasadnik i Čair (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 5/2014 i dr);

**Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela:** Celina 1, zona Au (urbane centralne i poslovne većih gustina)

**Namena zemljišta:** Stanovanje, poslovanje, socijalno stanovanje, komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura, socijalne ustanove.

Nije dozvoljena izgradnja objekata čija namena 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. U ovoj zoni zabranjena je izgradnja proizvodnih objekata i skladišta.

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

Postojeći objekti do regulacione linije se zadržavaju u postojećem gabaritu i spratnosti i kao takvi se mogu legalizovati. Do privođenja prostora planiranoj nameni, na postojećim objektima je dozvoljeno vršiti adaptaciju, sanaciju, investiciono održavanje, tekuće održavanje i restauratorske, konzervatorske i radove na revitalizaciji kulturnih dobara. Ako postojeći objekat delom izlazi ispred planom definisane građevinske linije zadržava se, ukoliko ne ometa javnu površinu (regulacionu liniju), saobraćajnu preglednost ili suseda na

planiranoj građevinskoj liniji, uz moguću rekonstrukciju, adaptaciju i sanaciju, a dogradnja, izgradnja i nadgradnja su moguće samo iza planom definisane građevinske linije.

Za eventualnu novu izgradnju i dogradnju individualnih stambenih objekata utvrđuje se građevinska linija data na grafičkom prilogu. Za objekte višeporodičnog stanovanja građevinska linija je udaljena od regulacione linije 5,00 metara. Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,60 m. Nisu dozvoljeni nikakvi ispadi preko regulacione linije. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.

### **Pravila građenja:**

- Svaka građevinska parcela mora imati izlaz na javnu površinu odnosno ulicu, neposredno ili preko pristupnog puta, minimalna širina pristupnog puta je 3,50m. Kod preparcelacije po dubini minimalna širina parcele prolaza je takođe 3,50m. Postojeći prilazi koji imaju širinu ne manju od 2,00m se zadržavaju. Građevinska parcela (planirana i postojeća) ima površinu i oblik koji omogućava izgradnju objekta u skladu sa pravilima o građenju i tehničkim propisima.
- Kod većih objekata višeporodičnog stanovanja i objekata poslovanja širina parcele se usklađuje sa karakterom lokacije i delatnosti, odnosno odnosom prema okruženju i susedu. Minimalna širina parcele za objekte u nizu iznosi 6,00m. Minimalna širina parcele za višeporodični slobodnostojeći stambeni objekat je 15,00m, za objekte u prekinutom nizu 12,00m, za objekte u neprekinutom nizu 10,00m, pri čemu se moraju ispoštovati odgovarajuće udaljenosti prema susedima (za izgradnju na granici parcele potrebna je saglasnost vlasnika susedne parcele). Ukoliko je parcela nepravilnog oblika dozvoljava se izgradnja objekta i u delu parcele koji nema propisanu minimalnu širinu pri čemu se moraju poštovati propisane udaljenosti od granica susednih parcela.
- Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg stambenog objekta treba da bude 2,00 ara, za dvojni objekat 3,60 ara, a za objekat u nizu 1,50 ari. Na parcelama većim od 500m<sup>2</sup> moguće je graditi višeporodične stambene objekte, objekte mešovite namene, odnosno poslovne objekte i objekte za obavljanje delatnosti usluga, koje po karakteru i kapacitetu ne ometaju osnovnu funkciju stanovanja.
- Maksimalni indeks zauzetosti je 60% (za nove objekte), a 70% za višeporodične objekte. Obzirom na neujednačenu izgrađenost u okviru postojećih domaćinstava, a u slučaju da postojeći procenat izgrađenosti parcela (ili drugi urbanistički parametar) veći od datih maksimalnih vrednosti, zadržava se postojeća izgrađenost bez mogućnosti povećanja parametara a radi legalizacije postojećih objekata. Podrumska etaža se ne obračunava u BRGP. Suterenska etaža, čiste visine max. 2,40m, ne obračunava u BRGP.
- Maksimalna visina za individualne stambene objekte je 12,00m, a za objekte višeporodičnog stanovanja 25,00m. Spratnost 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 maks. 1,20m od nulte kote tj. kote terena na mestu glavnog ulaza u objekat. Visina etaža se određuje prema nameni, a prema Pravilniku. Objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode, isključivo za pomoćni ili poslovni prostor.
- Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta (nadstrešnice i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) individualnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 1,50m sa severne strane, 2,50m sa južne strane i 2,50m prema

zadnjem dvorištu. Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta višeporodičnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 4,00m. Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od granice susedne parcele neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele.

- Za izgrađene objekte čija su međusobna udaljenja i rastojanja od granica parcele manja od vrednosti utvrđenih ovim pravilima, u slučaju rekonstrukcije, na stranama ka susedu nije dozvoljeno postavljati otvore niskog parapeta. Nije dozvoljeno formiranje otvorenog stepeništa za savladavanje spratnih visina na fasadi postojećeg objekta, već dograđena stepeništa moraju biti zaštićena od spoljnih uticaja i sastavni deo objekta.
- Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti.
- Za sve namene stanovanja izgradnja pomoćnih objekata je moguća samo do maksimalno predviđenih urbanističkih parametara datih u pravilima građenja s tim da maksimalna spratnost bude P. Pomoćni objekti se po pravilu postavljaju na rastojanju od 1,00m od međe (najisturenija tačka objekta ka međi suseda), isti mogu imati ravan ili kos krov maksimalnog nagiba krovnih ravni do 15% sa obaveznim 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 5.00m. 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 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 ekspanziju, primenjuju se uslovi oblikovanja kao za osnovni objekat. U centrima svih nivoa nije dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata, pomoćni prostor se realizuje isključivo u okviru osnovnih objekata na parceli.
- Najmanji broj parking mesta je jedno parking mesto po stanu. 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. Pod garažom u stambenoj zgradi podrazumeva se zatvoreni prostor za parkiranje vozila.
- Objekti se rade kvalitetno od standardnih materijala i nose obeležja svoje namene. Isključena je primena neautentičnih stilskih redova i motiva u obradi fasadne plastike, stubova, ograda i drugih arhitektonsko građevinskih elemenata objekata i partera.
- Uređenje parcele (kompleksa) vrši se na osnovu propisa i tehničkih uslova i normativa za odgovarajuću namenu. Kompleks (parcela, građevinska parcela) mora biti uređen tako da bude u skladu sa namenom objekta i okruženjem. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter, zelenu površinu parcele i odvodnjavanje. Maksimalno sačuvati postojeći zeleni fond na lokaciji. Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površine građevinske parcele umanji za površinu prizemlja. 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. Površinske vode sa jedne parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj.
- Odlaganje smeća sa prostora plana vršiće se prema zadatim parametrima u odnosu na vrstu stanovanja. Kod individualog stanovanja na svakoj individualnoj parceli neophodno je bezbediti po jednu kantu za odlaganje smeća, a po jedan kontejner za 10 domaćinstava. Kod višeporodičnog stanovanja na svakih

15 stanova postaviti po jedan kontejner. Kod poslovnih prostorija (trgovinskih, zanatskih, ugostiteljskih i sl. na 50m<sup>2</sup>, postavlja se jedan kontejner, a ukoliko je poslovni prostor manji od 50m<sup>2</sup>, vlasnici odnosno korisnici poslovnih prostora mogu imati jedan kontejner. Kod preduzeća, ustanova, na 200m<sup>2</sup> postaviti jedan kontejner.

- Za izgradnju objekata za koja nisu definisana pravila građenja primenjivaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

PRISTUP PARCELI: Kolski i pešački prilaz ostvaruju se sa ulice 7 jula na pristupnu privatnu parcelu.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 7,45 m visina slemenag krova, spratnost Pr+1 (prizemlje i sprat).

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

Prema Uverenju br.956-306-5177/24 od 05.03.2024., izdatom od strane RGZ-a, u blizini kat. parcele nema podzemnih i nadzemnih vodova.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: Udaljenost građevinske i regulacione linije prema idejnom rešenju je u skladu sa planskim dokumentom.

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: potreban broj parking mesta: jedno PM - jedan stan i na 100 m2 trgovine jedno parking mesto. Obezbeđeno prema IDR-u jedno parking mesto.

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 energetska efikasnosti zgrada ( „Sl. glasnik RS “ , br. 61/11).

#### **Tehnički uslovi za priključenje:**

- Uslovi za priključenje i projektovanje JKP VODOVOD I KANALIZACIJA br. 019/24 dana 15.03.2024

Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br. teh. dokumentacije IDR 04/2024 urađeno od strane „AB ARH Projekt”, Novi Pazar, glavni projektant Ilijaz Maljevac, d.i.a., br. licence 300 9774 04, 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 330,00 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) kao i taksa za izdavanje lokacijskih uslova tarifni br 2 tač. 10 u iznosu od 12500,00 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 u roku od 3 dana od dana prijema istih. Prigovor se podnosi preko Centralnog informacionog sistema sa pozivom na broj ROP-NPA-2554-LOCH-2/2024. 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.

Obradivač:

Maida Ćorović, d.i.a.

Rukovodilac odeljenja:

Nihat Crnovršanin, d.i.g.