



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-37205-LOCH-2/2018

Datum: 19.02.2019.g.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu koji je u ime Binjoš Ediba i Binjoš Fazile, [REDACTED], podneo punomoćnik Tokalić Esad, 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 i 83/2018), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju stambene zgrade spratnosti Pr+1

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 661/8 K.O. Rajčinoviće.

Površina katastarske parcele: 987m².

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta A, klasifikaciona oznaka 111011 –porodična kuća sa 1 stanom.

PODACI O OBJEKTU: izdvojena kuća za stanovanje sa jednim stanom, spratnosti Pr+1, bruto građevinske površine 200m², prema idejnom rešenju objekta.

PLANSKI DOKUMENT: Prostorni plan Grada Novog Pazara („Službeni list Grada Novog Pazara”, br. 3/2012);

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA :

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela:

kat. parcela 661/8 K.O. Rajčinoviće nalazi se u reonu postojećeg ruralnog stanovanja.

Namena zemljišta: Dozvoljena je izgradnju novih objekata, dogradnja i rekonstrukcija postojećih objekata stambene, stambeno-poslovne i poslovne namene. Objekti poslovne namene su kompatibilni sa stanovanjem i mogu se graditi u zonama pretežno stambene namene. Poslovne namene su namene koje nemaju negativnog uticaja na životnu sredinu, kao što su: pružanje intelektualnih usluga, tehnički i drugi servisi, trgovina, ugostiteljstvo, tradicionalni zanati i slične poslovne namene;

Pravila građenja:

Veličina i oblik parcele

Oblik i veličina parcele za postojeće izgrađene objekte, nove objekte i objekte za dogradnju ili rekonstrukciju određuje se tako da se na njima mogu izgraditi objekti u skladu sa pravilima parcelacije i izgradnje.

Dozvoljava se formiranje nove građevinske parcele spajanjem delova dve ili više katastarskih parcela bez ograničenja (površine) veličine parcele. Dozvoljava se deoba katastarskih parcela do utvrđenog minimuma za formiranje novih građevinskih parcela.

Tabela 17. Veličina građevinske parcele

	Namena i tipologija izgradnje	Minimalna površina parcele	Optimalna površina parcele
1.	Stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo	5.0 a	10.0 a
1.1	Postojeće stanovanje – nepoljoprivr. domaćinstvo	postojeća	10.0 a
2.	Stanovanje – mešovito domaćinstvo	6.0 a	15.0 a
2.1	Postojeće stanovanje – mešovito domaćinstvo	postojeća	15.0 a
3.	Stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo	8.0 a	20.0 a
3.1	Postojeće stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo	postojeća	20.0 a
4.	Poslovna namena	8.0 a	20.0 a
4.1	Stambeno-poslovna namena (70%:30%)	6.0 a	15.0 a

Dozvoljena je izgradnja do indeksa zauzetosti datog u tabeli 18.

Tabela 18. Maksimalan indeks zauzetosti građevinske parcele

	Namena i tipologija izgradnje	Maksimalni indeks zauzetosti
1.	Stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo	30%
1.1	Postojeće stanovanje – nepoljoprivr. domaćinstvo	30% ili postojeći*
2.	Stanovanje – mešovito domaćinstvo	40%
2.1	Postojeće stanovanje – mešovito domaćinstvo	40% ili postojeći*
3.	Stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo	50%
3.1	Postojeće stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo	50% ili postojeći*
4.	Poslovna namena	80%
4.1	Stambeno-poslovna namena (70%:30%)	60%

* ukoliko je veća od planirane

Dozvoljena je izgradnja do indeksa izgrađenosti utvrđenog u tabeli 19.

Tabela 19. Maksimalan indeks izgrađenosti parcele

	Namena i tipologija izgradnje	Maksimalni indeks zauzetosti
1.	Stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo	0.8
1.1	Postojeće stanovanje – nepoljoprivr. domaćinstvo	0.8 ili postojeći*
2.	Stanovanje – mešovito domaćinstvo	0.8
2.1	Postojeće stanovanje – mešovito domaćinstvo	0.8 ili postojeći*
3.	Stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo	1.0
3.1	Postojeće stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo	1.0 ili postojeći*
4.	Poslovna namena	1.0
4.1	Stambeno-poslovna namena (70%:30%)	1.0

* ukoliko je veća od planirane

Građevinska linija

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije iznosi 5.0 m, osim na delu državnog puta I reda kada iznosi 20.0 m, odnosno II reda 10.0 m, osim ukoliko je predmetni put proglašen naseljskom saobraćajnicom od strane nadležnog organa.

Ukoliko se novi objekat gradi kao zamena za postojeći objekat, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno pravilima izgradnje ovog Prostornog plana.

Dozvoljeno je odstupanje od građevinske linije u sledećim slučajevima:

- kada je postojeći objekat već zatečen sa odstupanjem od građevinske linije;
- kada pozicija novog objekta nije u skladu sa već postojećim objektima, ili zaklanja vizure.

Međusobna udaljenost objekata

Objekti na parcelama se postavljaju na propisanom rastojanju iz ovog Prostornog plana iz razloga protivpožarne zaštite, zaštite od obrušavanja snegova i atmosferskih voda, urbanističke i arhitektonske regulacije prostora.

Objekti na istoj parceli se postavljaju:

- na rastojanju od minimum 5.0 m od zida do zida za stambene namene, s tim da streha ne sme da prelazi 1.0 m;
- na rastojanju od minimum 6.0 m od zida do zida za stambeno-poslovne i poslovne namene, s tim da streha ne sme da prelazi 1.0 m;
- za postojeće objekte minimalno rastojanje može biti 4.0 m od zida do zida, s tim da streha ne sme da prelazi 1.0 m.

Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) objekta od granice građevinske parcele je za:

- objekte stambene namene – slobodnostojeće objekte na delu bočnog dvorišta severne orijentacije 1.5 m i na delu bočnog dvorišta južne orijentacije 2.5 m; dvojne objekte na bočnom delu dvorišta 4.0 m;
- objekte poslovne i stambeno-poslovne namene na bočnom delu dvorišta 5.0 m.

Visina objekata

Visina objekta se ovim prostornim planom utvrđuje u metrima (od kote prizemlja do kote slemena) i ne može da bude veća od 12.0 m za objekte stambene i stambeno-poslovne namene.

Visina objekta za poslovne namene ne može da bude veća od 16.0 m.

Spoljni izgled objekta

Spoljni izgled svih postojećih i novih objekata usaglašava se sa arhitekturom tradicionalnog narodnog graditeljstva na području grada. Posebni zahtevi gradnje su:

- postavljanje objekta u skladu sa morfologijom terena, koja ne remeti drastično postojeću nivelaciju;
- volumen i gabarit objekta prilagoditi uslovima okruženja, vodeći računa o očuvanju autentičnosti predela u kojem se objekat gradi;
- primenjeni materijali za obradu fasade moraju biti prirodni i mogu se primeniti: drvo, malterisana fasada i kamen;
- preporučuje se četvorovodan krov sa nagibom do 45%, a najmanji dozvoljeni ugao je 25 stepeni. Preporučuje se crep za krovni pokrivač. Naročito se preporučuje upotreba nadstrešnica u funkciji naglašavanja autohtone arhitekture. Ispadi streha treba da budu najmanje 1.00 m, zbog zaštite objekta od snegova;
- maksimalni erkeri i ispadi na objektima mogu da budu do 1.20 m, na visini od minimum 3.0 m od terena. Ukoliko je erker veći od ove dimenzije, usklađuje se prema građevinskoj liniji, odnosno granici parcele;
- zidovi podrumskih etaža, suterena ili podzida koji su vidni, obrađuju se oblogom od kamena. Nije dozvoljena upotreba betonskih zidova kao završne obloge;
- obavezna je toplotna izolacija novih i rekonstruisanih objekata po spoljnjem omotaču (fasada, pod i krov) i unutrašnje stepenište u spratnim objektima;
- svaka afirmacija stvaranja arhitektonske autentičnosti, bazirane na građevinskoj tradiciji podneblja je preporučljiva.

Ograde

Ograđivanje parcele je dozvoljeno. Visina ograda može biti sledeća:

- za parcelu stambene namene najviše do 1.6 m;
- za parcelu poslovne namene najviše do 2.0 m.

Pristup parceli

Pristup parceli se obavezno obezbeđuje na jedan od tri načina, prema mogućnostima na svakoj pojedinačnoj postojećoj i planiranoj parceli, i to:

- direktnim izlazom na naseljsku saobraćajnicu ili javni put; ili
- preko privatnih prilaza; ili
- putem ugovora o službenosti.

Pravo privatnih prilaza ili putem ugovora o službenosti (druga i treća alineja prethodnog stava) mogu se primenjivati i odnositi, po potrebi, na više parcela.

Kod formiranja novih parcela obavezno je formiranje direktnih izlaza na javni put. Minimalna širina pristupa za parcelu stambene namene iznosi 3.5 m, a za parcelu stambeno-poslovne i poslovne namene iznosi 5.0 m.

Ekonomski objekti poljoprivrednih i mešovitih domaćinstava

Ekonomski objekti poljoprivrednih i mešovitih domaćinstava su:

- stočne staje (živinarnici, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici), ispusti za stoku, jame za osoku, đubrišta, poljski klozeti i dr;

- uz stambeni objekat: letnja kuhinja, mlekara, sanitarni propusnik, magacini hrane za sopstvene potrebe i dr;
- pušnice, sušnice, koš, ambar, nadstrešnica za mašine i vozila, magacini hrane i objekti namenjeni ishrani stoke i dr.

Međusobno rastojanje stambenog objekta i stočne staje je 15.0 m.

Đubrište i poljski klozeti moraju biti udaljeni od stambenog objekta, bunara, odnosno izvora vode, najmanje 20.0 m, i to samo na nižoj koti.

Međusobna rastojanja ekonomskih objekata iz prvog stava zavisi od organizacije ekonomskog dvorišta, s tim da se prljavi objekti mogu postavljati samo niz vetar u odnosu na čiste objekte.

Pozicija objekta iz prvog stava u odnosu na građevinsku liniju utvrđuje se lokacijskom dozvolom na osnovu uvida u situacioni plan, i to primenom dozvoljenih rastojanja utvrđenih ovim pravilima.

Ako se ekonomski delovi susednih parcela neposredno graniče, rastojanje novih ekonomskih objekata od granice parcele ne može biti manje od 2.5 m.

Ako se ekonomski deo jedne parcele graniči sa stambenim delom susedne parcele, rastojanje novih ekonomskih objekata utvrđuje se primenom pravila iz drugog stava.

Na parceli sa nagibom terena od javnog puta (naniže), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti uz javni put na građevinskoj liniji. Najmanja širina pristupnog puta na parceli iznosi 3.00 m. Ekonomsko dvorište se postavlja iza stambenog dvorišta (naniže).

Na parceli sa nagibom terena od javnog puta (naviše), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti. Najmanja širina pristupnog stambenog puta je 2.5 m. Ekonomsko dvorište se postavlja iza stambenog dvorišta (naniže).

Parkiranje i garažiranje

Parkiranje ili garažiranje vozila rešava se na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta. Po pravilu se obezbeđuje jedno parking/garažno mesto:

- na jednu stambenu jedinicu na građevinskoj parceli stambene namene;
- na 60 m² korisne površine poslovnog prostora na građevinskoj parceli poslovne namene.

PRISTUP PARCELI: Sa pristupnog puta sa jugozapadne strane parcele.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 8,55m visina slemena, spratnost Pr+1 (prizemlje, sprat).

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: na parceli nema postojećih objekata koje je potrebno ukloniti radi izgradnje.

Prema uverenju RGZ-a br.952-3/2019-538 od 28.01.2019.god. na parceli nema snimljenih niti evidentiranih podzemnih instalacija.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: Objekat se planira na 10,00m od pristupnog puta, u skladu sa situacionim planom.

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: Jedno PM jedan stan - ukupno potrebno 1 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.88/11);

– 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).

– Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda br. 005/19 od 30.01.2019. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

– Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06-31298-19 od 13.02.2019.god izdati od „EPS Distribucija”, sa Ugovorom br8K.1.1.0-D-07.06-31298-19-UGP. Obaveza investitora je da navedeni tipski ugovor potpiše i dostavi ga nadležnom organu kroz postupak prijave radova.

– Urbanističko-tehnički uslovi i saglasnost za prekopavanje od JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar” br.5/2019 od 08.02.2019. god.

– Uslovi „Telekom Srbija” br.49032/1-2019 od 29.01.2019.godine.

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 ("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) i Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta („Sl. Glasnik RS”, br. 23/2015). Za objekte za koje je zakonom kojim se uređuje zaštita od požara propisana mera obavezne zaštite od požara, sastavni deo projekta za građevinsku dozvolu jeste i elaborat zaštite od požara.
2. Dokaz o plaćenim administrativnim taksama

Idejno rešenje br. teh. dokumentacije IDR 127/2018, urađeno od strane „Geo NP ST”, Novi Pazar, Odgovorni projektant Maljevac Ilijaz, 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 24 meseca 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 310,00 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 1500,00 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 350,00 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-37205-LOCH-2/2018. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 460,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 250,00 dinara.

Biševac Ahmet, d.i.a.

Rukovodilac odeljenja:

Batilović Ismail, d.i.g.