



**Republika Srbija**

**Grad Novi Pazar**

**Gradska uprava za izvorne i poverene poslove**

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

**Odeljenje za urbanizam i izgradnju**

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

e-mail: [ismail.batilovic@novipazar.org.rs](mailto:ismail.batilovic@novipazar.org.rs)

Broj: ROP-NPA-25352-LOC-1/2019

Datum: 25.09.2019. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Radiše Jovanovića, [REDACTED], podneo punomoćnik Hankija Ganić, [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 i 83/2018, 31/19 i 37/2019) i čl. 2 Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl. gl. RS", br. 35/15, 114/2015 i 117/2017), izdaje:

## **LOKACIJSKE USLOVE**

Za izgradnju stambene zgrade sa jednim stanom

### **PODACI O LOKACIJI:**

Broj katastarskih parcel: 227 K.O. Vojniće;

Površina katastarskih parcela: kat. parcele br. 227 KO Vojniće ima površinu od 86 ari

KLASA OBJEKTA kategorije A, sa odnosima 100% stambene zgrade sa jednim ulazom klasifikacioni br. 111011

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površine objekta je 37,4 m<sup>2</sup>, ukupne bruto nadzemna površine 37,4 m<sup>2</sup>, neto površine 28.5 m<sup>2</sup>, visine slemena 4,5 m. U funkcionalnom smislu namena objekta je stambena ali za povremeni boravak, uglavnom od kasnijeg proleća do rane jeseni ili vikendom, tako da je ovo objekat za povremeni boravak. Ulaz u objekat je sa jugozapadne strane. Stambena jedinica je stan za povremeni boravak i tako je koncipirana. U prizemlju je dnevna soba sa manjom kuhinjom kupatilo, uz 1 spavaće sobu i veću terasu. Kako je investitor registrovao poljoprivredno gazdinstvo neophodan mu je proctor za boravak prilikom aktivnosti oko gazdinstva i u te svrhe gradi ovaj objekat, a boravak je povremen jer mu je stalno mesto boravka Trstenik

PLANSKI DOKUMENT Prostorni plan Grada Novog Pazara (»Službeni list Grada Novog Pazara«, br. 3/2012);

Parcela se nalazi u reonu izvan postojećeg, odnosno planiranog građevinskog područja

Pravila građenja

***Izgradnja stambenih i ekonomskih objekata poljoprivrednih domaćinstava izvan postojećeg i planiranog građevinskog područja (Investitor je u postupku dostavio rešenje o upisu poljoprivrednog gazdinstva u registar poljoprivrednih domaćinstava od 31.07.2019. godine)***

Može da se dozvoli rekonstrukcija, dogradnja i izgradnja stambenog (maksimalne površine do 200 m<sup>2</sup>) i ekonomskih objekata poljoprivrednog domaćinstva izvan postojećeg građevinskog područja naselja i

planiranog građevinskog područja utvrđenog šematskim prikazima uređenja naselja u skladu sa članom 26. Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Službeni glasnik RS”, br. 62/06 i 41/09), na katastarskoj parceli koja ispunjava uslove propisane u delu 2.1.4.1. i po predviđenim parametrima i uslovima ovog Prostornog plana.

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.

**PRISTUP PARCELI:** Kolski i pešački prilaz ovom objektu je sa postojeće seoskog puta, kat. Parcela br. 212 Ko Vojnice

**VISINA OBJEKTA I SPRATNOST:** 4,5 m visina slemena od nulte kote i P+0 (prizemlje)

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

Na osnovu uverenja br. 952-04-047-13361/2019 od 30.08.2019. utvrđeno je da na parceli nema snimljenih niti evidentiranih podzemnih instalacija.

**GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA:** data je u grafičkom prilogu situacionog plana u skladu sa pravilima građenja (5 m od pristupnog puta) i na to 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, a prema gore navedenim uslovima smeštena su dva vozila.

**UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA:** Parterno uređenje uraditi u skladu sa uslovima lokacije uz maksimalno ozelenjavanje slobodnih površina, a minimalno prema uslovima datim u pravilima građenja od 50%.

**OGRADIVANJE PARCELE:** Ograđivanje parcele je dozvoljeno. Visina ograde može biti sledeća:

- za parcelu stambene namene najviše do 1.6 m;

## USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

### Uslovi za projektovanje

- 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);

- 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

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: 052/19 od 03.09.2019. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06-284513-19 od 23.09.2018. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija”. Uz uslove je dostavljen i Ugovor o pružanju usluge za priključenje na distributivni sistem električne energije i obaveza investitora je da navedeni tipski ugovor potpiše i dostavi ga nadležnom organu kroz postupak prijave radova.

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar” br.62/2019 od 10.09.2019. god. Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost br. 62 za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova.

***Nedostajuća infrastruktura: Uslovima za projektovanje i priključenje EPS Distribucije konstatuje se da ne postoji izgrađena elektroenergetska infrastruktura na predmetnom lokalitetu već je potrebno izgraditi novi nn mrežu, pa je zaključenje ugovora o izgradnji nedostajuće infrastrukture predhodni uslov za izdavanje građevinske dozvole, u skladu sa članom 2. Stav 8. Uredbe o lokacijskim uslovima.***

*Uz zahtev je dostavljeno idejno rešenje br. Teh dokumentacije IR 15/2019, urađeno od strane "Arh hit" D.O.O., Novi Pazar, Odgovorno lice projektanta Hankija Gajić, glavni projektant Hankija Ganić, d.i.a.,*

Broj licence 300 51480 03, 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 2 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 1500,00dina 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 310,00din RAT za podnošenje zahteva.

**UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU:** Na lokacijske uslove može se podneti prigovor Gradskom veću Grada Novog Pazara preko prvostepenog organa u roku od 3 dana od dana prijema istih. Prigovor se podnosi preko Centralnog informacionog sistema sa pozivom na broj ROP-NPA-25352-LOC-1/2019. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 480,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 250,00 dinara.

Samostalni savetnik:  
Maida Ćorović, d.i.a.

RUKOVODILAC odeljenja:  
Ismail Batilović, d.i.g.