



**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-13336-LOCH-8/2020

Datum: 28.10.2020. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu koji je u ime Envera Ahmetovića, [REDAKT], Novi Pazar podneo punomoćnik Zineta Elfić, [REDAKT], 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 i 145/2014, 83/18 i 31/19, 37/19, 9/20) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.115/20), izdaje:

## **LOKACIJSKE USLOVE**

Za izgradnju stambene zgrade sa jednim stanom

### **PODACI O LOKACIJI:**

Broj katastarskih parcela: 1099/2 K.O. Pobrđe

Površina katastarske parcele: kat. parcela br. 1099/2 KO Pobrđe

ima površinu od 1973 m<sup>2</sup>

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

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površina novog objekta je 332,0 m<sup>2</sup>, površina zemljišta pod objektom je 234,7 m<sup>2</sup>, visina objekta 8,0 m od kote terena, spratnost P+1. Stambeni deo je koncipiran tako da su u prizemlju prostorije dnevnog obitavanja, dok su na spratu organizovane prostorije za spavanje i odmor.

Podaci o brojevima katastarskih parcela i nazivu katastarskih opština preko kojih prelaze priključci infrastrukture: Priključak na kišnu kanalizaciju je preko kat. parcele br. 1100 KO Pobrđe

PLANSKI DOKUMENT Plan generalne regulacije dela centra naseljenog mesta Grada Novog Pazara - delovi naselja koja se prostiru dolinom reke Raške i Ljudske, deo naselja Rajčinoviće sa banjom, Dojeviće, Pobrđe, Varevo, Barakovac i Gornji Selakovac (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 6/2015);

### **Pravila građenja**

**Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela, odnosno prostor na kojem se gradi objekat:** celina 7, zona C;

**Namena zemljišta:** Stanovanje, poslovanje, socijalno stanovanje. U okviru stambeno-poslovnih objekata dozvoljena je izgradnja poslovnog prostora do 50% površine objekta.

C - STANOVANJE RETKE GUSTINE, G<sub>s</sub> = 10-25 stanova/ha

<b>USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE</b>	Kod većih objekata višeporodičnog stanovanja i objekata poslovanja širina parcele se uskladjuje sa karakterom
---	---

	lokacije i delatnosti, odnosno odnosom prema okruženju i susedu. Minimalna širina parcele za objekte u nizu iznosi 8,00 metara. Minimalna širina parcele za višeporodični slobodnostojeći stambeni objekat je 15,00 metara, za objekte u prekinutom nizu 12 metara za objekte u neprekinutom nizu 10m pri čemu se moraju ispoštovati odgovarajuće udaljenosti prema susedima Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg stambenog objekta treba da bude 4,00 ara, za dvojni objekat 5.0 ara, a za objekat u nizu 2.0 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. Kod preparcelacije po dubini minimalna širina prolaza je 3,5m
<b>NAMENA _ OSNOVNA</b>	Stanovanje
<b>NAMENA _ PRATEĆA</b>	Usluzne delatnosti, javne namene, mesovito poslovanje, mala privreda pod određenim uslovima i prateći objekti komunalne infrastrukture.
<b>NAMENA _ ZABRANJENA</b>	Svi objekti za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, a za koje se u propisanoj proceduri ne obezbedi saglasnost na procenu uticaja objekata na životnu sredinu. Isključuju se namene koje mogu da ugroze životnu sredinu i osnovnu namenu objekta na parceli i suseda.
<b>OSNOVNI TIP IZGRADNJE</b>	Pretezni tip ovim zonama je individualna stambena gradnja na parcelama, sa slobodnostojećim objektima van regulacije i jednim ili više stanova u objektu. Prema dispoziciji i veličini na parceli može se locirati i drugi objekat, u okviru stepena izgradjenosti i iskoriscenosti zemljišta, kao dvojni ili slobodnostojeći po dubini parcele. - postojeća poljoprivredna domacinstava se zadržavaju uz mogućnost podele postojećih domacinstava i okucnica; - u dnu parcele, iza stambenog objekta, moguće je graditi pomoćne objekte, a poslovni prostor moguć je u prizemljima osnovnih objekata uz uslov da ne ugrozava životnu sredinu i osnovnu namenu;
<b>POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU</b>	Gradjevinska linija definiše se prema opštim pravilima i grafickom prilogu -Gradjevinske linije Moguća je rekonstrukcija i zadržavanje postojećih objekata koji u manjoj meri odstupaju od planirane ili pretezne gradjevinske linije poteza, ukoliko nisu na regulacionoj liniji i ukoliko ne postoje smetnje tehnicke ili funkcionalne prirode (saobraćajna preglednost, ugrozavanje suseda na osnovnoj gradjevinskoj liniji i sl.).
<b>MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI</b>	Minimalni indeks zauzetosti za porodične objekte je 40 % Minimalni indeks zauzetosti za višeporodične objekte je 60%
<b>MAKSIMALNA VISINA</b>	Maksimalna visina nadzemnih etaža porodičnih objekata je max 12.0m ( do kote venca) Maksimalna visina nadzemnih etaža viseporodičnih

	objekata je max 18.0 metara (do kote venca) Mogu se predvideti i podrumске prostorije ukoliko ne postoje smetnje hidrotehničke i geotehničke prirode.
<b>NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA</b>	Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta individualnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 1.5 m sa severne strane 2,5 m sa južne strane i 2.5m prema zadnjem dvorištu. Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta višeporodičnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 5.0. Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od granice susedne parcele neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele.
<b>PARKIRANJE</b>	Parking prostor predvideti u okviru građevinske parcele. Broj parking mesta – jedno parking mesto za svaki stan i jedno parking mesto na 70 m2 korisne površine poslovnog prostora. - za ostale namene prema čl. 33 Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Sl.glasnik RS br. 22/2015)
<b>USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI</b>	Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti. Drugi objekat(objekti), osnovne ili prateće namene, gradi se u okviru propisanih urbanističkih pokazatelja kao dvojni ili slobodnostojeći po dubini parcele. Minimalna udaljenost objekata na istoj parceli iznosi najmanje 1/2 visine višeg objekta.
<b>ARHITEKTONSKO-GRAĐEVINSKA STRUKTURA I OBRADA</b>	Arhitekturu uskladiti na nivou bloka, poteza, Krovovi kosi ujednačnog nagiba.
<b>PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I MINIMALNI STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI</b>	<b>Priključenje objekata na infrastrukturu</b> vrši se na osnovu uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća. <b>Minimalni stepen komunalne opremljenosti</b> podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, kapacitet parkiranja, rešeno odlaganje komunalnog otpada i priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije.
<b>OSTALO</b>	<i>Uslovi uređivanja parcele</i> Parcela se uređuje prema stambenoj ili pratećoj nameni. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter, zelenu površinu parcele i odvodnjavanje van suseda. Zelena površina, teren sačuvan kao vodopropusni, mora činiti najmanje 40% parcele.  <b>Posebni uslovi</b> Za složenije programe poslovanja sa specifičnim zahtevima i uslovima, kao i objekte male privrede i višeporodične objekte, obavezna je razrada kroz Urbanistički projekat . Za transformaciju celih blokova radi se Plan detaljne regulacije . Kod uvođenja programa poslovanja i proizvodnje, posebno kod specifičnih programa, obavezno se definiše karakter programa i mere zaštite na lokaciji, odnosno, po potrebi radi analiza uticaja objekta

	na zivotnu sredinu, sa svim elementima zastite u okviru objekata, instalacija, opreme, parcele i zahvata.
--	---

PRISTUP PARCELI: Kolski prilaz ovom objektu je sa postojeće saobraćajnice kat. Parcela br. 1100 KO Pobrđe do ulice Dubrovačke

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 8,00 m visina slemena i P+1 (prizemlje i sprat)

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 kopije katastarskog plana vodova br. 956-01-306-11646/2020 od 17.08.2020. utvrđeno je da na parceli ima snimljenih i evidentiranih instalacija i vlasnik vodova dao je uslove za projektovanje.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: data je u grafičkom prilogu situacionog plana 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: U objektu, a prema gore navedenim uslovima smešteno je jedno vozilo.

UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA: Parterno uređenje uraditi u skladu sa uslovima lokacije uz maksimalno ozelenjavanje slobodnih površina, ostvareno 79,33% neizgrađene površine parcele.

OGRADIVANJE PARCELE: Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do maksimalne visine od 0,90m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,40m. Ograda građevinskih parcela privrednih i komercijalnih objekata (radni i poslovni objekti privredno-radnih zona, skladišta, radionice i sl.) može biti zidana ili transparentna do maksimalne visine 2,20m. Parcele čija je kota nivelete viša od 0,90m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine od 1,40m koja se može postavljati na podzid čiju visinu određuje nadležna opštinska služba. Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati "živom" (zelenom) ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele ili transparentnom ogradom do visine 1,40m (ili eventualno punom zidanom ogradom do visine 1,40m, uz saglasnost suseda). Ograđivanje građevinskih parcela za namene koje se po zakonu ograđuju vrši se na način koji je utvrđen određenim pravilnikom.

## 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: 067/20 od 26.08.2020. JKP „Vodovod i kanalizacija“ - Novi Pazar.

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06-247201-20 od 09.09.2020. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija“. Uz uslove je dostavljen i Ugovor o pružanju usluge za priključenje na distributivni sistem električne energije.

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar“ br.117/2020 od 26.10.2020.god. Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost br. 21 od 09.03.2020.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova.

Uz zahtev je podneto Idejno rešenje br. Teh dokumentacije IDR-01/2019, urađeno od strane „Z-ARCHITEKTEN 017“ Tutinr, Dubovo bb, Odgovorno lice projektanta Tarik Zahitović, glavni projektant Jasmin Bronja, d.i.g., Broj licence 310 1362 10, 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 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 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.

**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-13336-LOCH-8/2020. 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.