



## 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-2474-LOCH-2/2021

Datum: 19.03.2021.g.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime [REDACTED], podneo punomoćnik Mirsad Tarhaniš [REDACTED], 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, 83/2018, 31/2019 i 37/2019-dr.zakon), i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.115/20) izdaje:

### LOKACIJSKE USLOVE za izgradnju stambenog objekta

#### PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcela: 3493 KO Sebečevo

Površina katastarskih parcela: 1977 m<sup>2</sup> .

Broj katastarske parcele preko koje prelaze priključci na infrastrukturu: 3706 KO Sebečevo

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta A, klasifikaciona oznaka 111011 – prodične kuće.

PODACI O OBJEKTU: Porodična kuća sa jednim stanom, ukupne bruto površine 194,77m<sup>2</sup> spratnosti Su+P

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:** Postojeće i planirano ruralno stanovanje;

#### Pravila građenja:

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
3.	Stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo	8.0 a	20.0 a

3.1	Postojeće stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo	postojeća	20.0 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
3.	Stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo	50%
3.1	Postojeće stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo	50% ili postojeći*

\* 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
3.	Stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo	1.0
3.1	Postojeće stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo	1.0 ili postojeći*

\* ukoliko je veća od planirane

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;
- 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;

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.

U izgradnji svih novih i rekonstrukciji postojećih objekata poštujuće se principi energetske efikasnosti.

Energetska efikasnost svih objekata koji se grade, rekonstruišu, dograđuju, obnavljaju, adaptiraju i saniraju (stambene, javne, poslovne, turističke, sportsko-rekreativne, uslužne i druge namene, kulturna dobra i objekti u njihovoj zaštićenoj okolini i drugi objekti koji koriste energiju) utvrđivaće se u postupku energetske sertifikacije i posjedovanjem energetskog pasoša u skladu sa Pravilnikom o energetskoj efikasnosti zgrada i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada („Službeni glasnik RS”, br. 61/11).

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.

Ograđivanje parcele je dozvoljeno. Visina ograda može biti sledeća:

- za parcelu stambene namene najviše do 1.6 m;

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.

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 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;

Nadzidivanje i dogradnja objekata može se dozvoliti samo u sklopu rekonstrukcije celog objekta ili grupacije objekata, kako bi se obezbedilo celovito estetsko, funkcionalno i tehničko sagledavanje objekta.

Za rekonstrukciju objekta primenjuju se pravila utvrđena za izgradnju objekata.

Za potrebe rekonstrukcije objekta koji prelazi dozvoljene indekse iz ovog Prostornog plana, mogu se izvoditi radovi na:

- rekonstrukciji i redizajnu fasade po uslovima iz ovog Prostornog plana;
- rekonstrukciji i zamena krova i krovnog pokrivača po uslovima iz ovog Prostornog plana;
- poboljšanju termičke zaštite i energetske efikasnosti zgrade;
- i drugi radovi na poboljšanju opšteg kvaliteta objekta koji ovde nisu navedeni.

Za potrebe rekonstrukcije objekta koji ne prelazi dozvoljene indekse iz ovog Prostornog plana, mogu se izvoditi radovi na:

- dogradnji i nadgradnji do dozvoljenog maksimuma;
- rekonstrukciji i redizajnu fasade po uslovima iz ovog Prostornog plana;
- rekonstrukciji i zamena krova i krovnog pokrivača po uslovima iz ovog Prostornog plana sa mogućnošću korišćenja potkrovlja kao korisnog prostora;
- poboljšanju termičke zaštite i energetske efikasnosti zgrade;
- i drugi radovi na poboljšanju opšteg kvaliteta objekta koji ovde nisu navedeni.

Na parcelama koje su manje od utvrđenog minimuma, a nalaze se u građevinskom području, mogu se graditi po predviđenim parametrima i uslovima ovog Prostornog plana.

Dozvoljena tolerancija površine postojeće parcele iznosi 10% od dozvoljenog minimuma.

Za oba slučaja primenjuju se urbanistički parametri i uslovi na postojeću površinu parcele.

Na objekte izgrađene na parcelama koje su manje od dozvoljenih primenjuju se pravila iz predhodna četiri stava.

Izgrađeni objekti na parcelama formiranim ispod tih objekata zadržavaju se u postojećem stanju.

Dozvoljeno je spajanje više parcela za postojeće objekte, i ako je tim spajanjem parcela ispod dozvoljenog minimuma objekat se zadržava u postojećem stanju.

**PRISTUP PARCELI:** Kolski prilaz objektu je sa preko sesoskog puta br. 3706 KO Sebečevo .

**VISINA OBJEKTA I SPRATNOST:** visina sljemena objekta je 7,66m a spratnost je Su+P

**PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA:**svi Postojeći objekti na parceli se uklanjaju.

**GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA:** građevinska linija je udaljena od regulacione prema idejnom rešenju.

**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 su predviđena dva parking mesta u zapadnom dijelu parcele blizu priključnog puta..

## 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 energetske efikasnost, objekat mora biti isprojektovan u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada („Sl.gl.RS“, br. 61/11).

### Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu

- Tehnički uslovi broj: 014 od 04.03.2021. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

- Urbanističko tehnički uslovi br.20/2021 od 09.03.2021.god.

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06.-76549-21 od 16.03.2021. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija”. I Ugovor 8K.1.1.0-D-07.06.-76549-21 od 16.03.2021

**Obaveza investitora je da navedeni tipski ugovor potpiše i dostavi ga nadležnom organu kroz postupak prijave radova.**

*Uz zahtev je dostavljeno idejno rešenje br. teh. Dokumentacije ID- 01/2021, urađeno od strane GR „DEM-BAUU” ul.8. Marta br. 8a Novi Pazar, , odgovorni projektant Mirsad Tarhaniš d.i.a., broj licence 302 D 400 06 , 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 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.

#### **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-2474-LOCH-2/2019.

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 500,00 dinara i 500,00 din naknada za CEOP .

Savetnik  
Esma Koničanin, dipl. ing. arh.

Rukovodilac odeljenja:  
Nihat Crnovršanin, d.i.g.