



## 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-5528-LOC-1/2020

Datum: 26.03.2020. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Alije Zulji, [REDAKTIRANO], Novi Pazar podneo punomoćnik Petar Stepanović, [REDAKTIRANO], 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. 2 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.35/15, 114/2015 i 117/2017), izdaje:

## LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju stambenog objekta

### PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 121/3 K.O. Osoje

Površina katastarske parcele: kat. parcela br. 121/3 KO Osoje ima površinu od 6264 m<sup>2</sup>

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

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površine objekta je 36,30m<sup>2</sup>, ukupne bruto nadzemna površine 36,30 m<sup>2</sup>, visine slemena 4,61 m. Porodični stambeni objekat, spratnosti P+0, prizeman, manjih dimenzija, na ulazu ima hodnik iz kog se ulazi u dnevni deo, odnosno dnevni boravak, trezariju i kuhinju. Sa leve strane hodnika se nalazi kupatilo, a sa desne spavaća soba.

PLANSKI DOKUMENT Prostorni plan Grada Novog Pazara (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 3/2014)

### **Pravila građenja: Izgradnja stambenih i ekonomskih objekata poljoprivrednih domaćinstava izvan postojećeg i planiranog građevinskog područja**

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.

#### **2.1.4.1. 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 – nepoljoprivredno 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

#### 2.1.4.2. Indeks zauzetosti

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 – nepoljoprivredno 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

#### 2.1.4.6. 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.

#### 2.1.4.7. 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.

PRISTUP PARCELI: Kolski prilaz ovom objektu je sa lokalnog puta, kat. Parcela 715 KO Osoje  
VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 4,61 m visina slemena 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 jer je postojeći objekat upisan kao objekat bez građevinske dozvole.

Na osnovu kopije katastarskog plana vodova br. 956-01-306-3313/2020 od 12.03.2020 utvrđeno je da na parceli nema snimljenih i evidentiranih podzemnih instalacija.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: data je u grafičkom prilogu situacionog plana i iznosi više od 40m od regulacije pristupnog lokalnog 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 je smešteno jedno vozilo.

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: 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: 024/20 od 18.03.2020. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06-88152-20 od 18.03.2020. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija” sa ugovorom za priključenje objekta. Uz uslove je dostavljen i Ugovor o pružanju usluge za priključenje na distributivni sistem električne energije.

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje gradskog zemljišta "Novi Pazar" br.31/2020 od 24.03.2020.god. Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost br. 31 od 24.02.2020.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova.

*Uz zahtev je podneto Idejno rešenje br. Teh dokumentacije IDR -05/2020, urađeno od strane „Negal company”D.O.O., Ivanjica, ul. Braće Simić br. 38, Odgovorno lice projektanta Vladimir Krivokuća, glavni projektant Tamara Šarenac Rajković, m.i.a., Broj licence 300 R080 18, 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-5528-LOC-1/2020. 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.