



**Republika Srbija**

**Grad Novi Pazar**

**Gradska uprava za izvorne i poverene poslove**

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

**Odeljenje za urbanizam i izgradnju**

ROP- NPA-8450-LOC-1/2021

Datum: 27.4.2021.godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu Sabine Abdagić iz Novog Pazara, [REDACTED], koji je podneo preko punomoćnika Esad Muminović, [REDACTED] iz Novog Pazara za izdavanje lokacijskih uslova, 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, 83/2018, 31/2019 i 37/2019, 9/2020) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.115/20), izdaje:

### **LOKACIJSKE USLOVE**

za izgradnju porodično-stambenog objekta spratnosti Pr+Pk

#### **PODACI O LOKACIJI:**

Broj katastarske parcele: 757/8 K.O. Rajčinoviće

Površina katastarske parcele: površina katastarske parcele koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu 1200 m<sup>2</sup>.

KLASA OBJEKTA kategorija objekta A, 100% klasifikaciona oznaka 111011

PODACI O OBJEKTU: Stambena zgrada sa jednim stanom, spratnosti Pr+Pk, bruto građevinske površine nadzemno 138.00 m<sup>2</sup>; ukupne bruto građevinske površine 138.00 m<sup>2</sup>, prema idejnom rešenju. Objekat je slobodnostojeci na parceli a prilazi je ostvaren preko internog puta sa glavne ul.Sjenica-put-Novog Pazara. Ulaznu partiju u objekat , cini vetrobran i centralni trakt koji vodi do dnevnog boravka ,trpezarije i kuhinje.Iz ovog trakta ,dvokrakim stepenistem se dolazi do pokrovlja koji sadrzi ;holski prostor , tri spavace sobe i jedno kupatilo .Bruto površina prizemlja je 65.5m<sup>2</sup> a potkrovlja 72.5m<sup>2</sup>. Prostornu organizaciju prostorija karakterise racionalan i funkcionalan pristup zasnovan na medjusobnom prozimanju dnevnih i nocnih sadrzaja.

Podaci o kat. parcelama preko kojih se vrši priključak: Priključak na javni put preko kat. parcela br. 757/12 i 757/11 KO Rajčinoviće

PLANSKI DOKUMENT / PGR: 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);

Celina, u okviru koje se nalazi kat. parcela: celina 6, zona C

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

C - STANOVANJE RETKE GUSTINE,  $G_s = 10-25$  stanova/ha

<p><b>USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE</b></p>	<p>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.</p> <p>Kod preparcelacije po dubini minimalna širina prolaza je 3,5m</p>
<p><b>NAMENA _ OSNOVNA</b></p>	<p>Stanovanje</p>
<p><b>NAMENA _ PRATEĆA</b></p>	<p>Usluzne delatnosti, javne namene, mesovito poslovanje, mala privreda pod određenim uslovima i prateći objekti komunalne infrastrukture.</p>
<p><b>NAMENA _ ZABRANJENA</b></p>	<p>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.</p> <p>Isključuju se namene koje mogu da ugroze životnu sredinu i osnovnu namenu objekta na parceli i suseda.</p>
<p><b>OSNOVNI TIP IZGRADNJE</b></p>	<p>Pretežni tip ovim zonama je individualna stambena gradnja na parcelama, sa slobodnostojecim 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 izgrađenosti i iskoriscenosti zemljišta, kao dvojni ili slobodnostojeći po dubini parcele.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- postojeća poljoprivredna domaćinstava se zadržavaju uz mogućnost podele postojećih domaćinstava i okućnica;</li> <li>- 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</li> </ul>

	namenu;
<b>POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU</b>	<p>Gradjevinska linija definise se prema opstim pravilima i grafickom prilogu - Gradjevinske linije</p> <p>Moguca 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 (saobracajna preglednost, ugrozavanje suseda na osnovnoj gradjevinskoj liniji i sl.).</p>
<b>MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI</b>	<p>Minimalni indeks zauzetosti za porodicne objekte je 40 %</p> <p>Minimalni indeks zauzetosti za višeporodične objekte je 60%</p>
<b>MAKSIMALNA VISINA</b>	<p>Maksimalna visina nadzemnih etaža porodicnih objekata je max 12.0m (do kote venca)</p> <p>Maksimalna visina nadzemnih etaža viseporodicnih objekata je max 18.0 metara (do kote venca)</p> <p>Mogu se predvideti i podrumne prostorije ukoliko ne postoje smetnje hidrotehnicke i geotehnicke prirode.</p>
<b>NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA</b>	<p>Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta individualnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne gradjevinske parcele je 1.5 m sa severne strane 2,5 m sa južne strane i 2.5m prema zadnjem dvorištu.</p> <p>Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta višeporodičnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne gradjevinske parcele je 5.0.</p> <p>Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od granice susedne parcele neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele.</p>
<b>PARKIRANJE</b>	<p>Parking prostor predvideti u okviru gradjevinske parcele. Broj parking mesta – jedno parking mesto za svaki stan i jedno parking mesto na 70 m<sup>2</sup> korisne površine poslovnog prostora.</p> <p>- za ostale namene prema čl. 33 Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Sl.glasnik RS br. 22/2015)</p>
<b>USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI</b>	<p>Na istoj gradjevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti.</p> <p>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.</p>
<b>ARHITEKTONSKO-GRAĐEVINSKA STRUKTURA I OBRADA</b>	<p>Arhitekturu uskladiti na nivou bloka, poteza, Krovovi kosi ujednačnog nagiba.</p>
<b>PRIKLJUČENJE</b>	<b>Priključenje objekata na infrastrukturu</b> vrši se

<p><b>OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I</b></p> <p><b>MINIMALNI STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI</b></p>	<p>na osnovu uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća.</p> <p><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.</p>
<p><b>OSTALO</b></p>	<p><i>Uslovi uređivanja parcele</i></p> <p>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.</p> <p><b>Posebni uslovi</b></p> <p>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.</p> <p>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 životnu sredinu, sa svim elementima zaštite u okviru objekata, instalacija, opreme, parcele i zahvata.</p>

To su zone pretežno realizovane, ali je neophodno njihovo zaokruživanje zbog ocuvanja okolnog sumskog zemljišta. Ovim gustinama pripadaju zone rezidencijalnog stanovanja u okviru Banje Rajčinovice.

**PRISTUP PARCELI:** Sa privatnih parcela 757/12 i 757/11 KO Rajčinoviće za koje postoji saglasnost za korišćenje, a do kat. Parcele br. 757/5 KO Rajčinoviće i planiranog puta

**VISINA OBJEKTA I SPRATNOST:** 7.40 visina slemena, spratnost Pr+Pk (prizemlje, potkrovlje).

**PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA:** Na parceli se ne nalaze objekti koje je potrebno ukloniti radi izgradnje.

Prema uverenju br.956-306-6386/2021 od 31.03.2021., izdatom od strane RGZ-a, na kat. parceli nema podzemnih vodova.

**GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA:** Udaljenost građevinske i regulacione linije prema idejnom rešenju, odnosno 17.3 m od privatnog pristupnog puta .

**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:** potreban broj parking mesta: jedno PM - jedan stan. Obezbeđeno prema IDR-u na parceli.

**OGRADIVANJE PARCELE:** Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do maksimalne visine od 0.90m ili transparentnom ogradom do visine od 1.40m.

**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.44/95);

- 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).

#### **Tehnički uslovi za priključenje:**

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda br. 022/21 od 06.04.2021. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8k.1.1.0-D-07.06-109571-21 od 09.03.2021.god izdati od „EPS Distribucija”, sa ugovorom.

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje građevinskoh zemljišta „Novi Pazar” br.32/2021 od 02.04.2021.god. kao i Saglasnost za prekopavanje od 02.04.2021.god.

**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 pravu svojine odnosno pravu zakupa na građevinskom zemljištu
3. Dokaz o plaćenim administrativnim taksama

*Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br. teh. dokumentacije 14/2021 urađeno od strane projektnog biroa „Projekt M”, ul. Kragujevačka 46/12, Novi Pazar, odgovorni projektant Esad Muminović,m.i.a., br. licence 300 K 480 11, sa tim 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 dokumenta 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 meseci 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 320,00 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) kao i taksa za izdavanje lokacijskih uslova tarifni br 2 tač. 10 u iznosu od 1500,00 din. i 500,00 din za oglašavanje na sajtu, Odluke o opštinskim administrativnim taksama („Sl. list opštine Novog Pazara, br 11 /2015) 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-8450-LOC-1/2021. 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.

Obrađivač:

Maida Ćorović, d.i.a.

Rukovodilac odeljenja:

Nihat Crnovršanin, d.i.g.