



Republika Srbija

Grad Novi Pazar

Gradska uprava za izvorne i poverene poslove

Stevana Nemanje 2, tel.: 020/51-51-000

Odeljenje za urbanizam i izgradnju

IV/07 broj: ROP-NPA-1204-LOC-8/2023

Datum: 17.10.2023.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po ponovljenom zahtevu, a na osnovu *Rešenja Gradskog veća br ROP-NPA-1204-LOCAPEL-7/2023 od 22.9.2023.godine*, koji je u ime Bulić Farisa [REDACTED], podnela punomoćnica Elfić Zineta [REDACTED], a preko CIS-a, 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, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima (*"SL.gl.RS"*, br.115/20), izdaje:

### **LOKACIJSKE USLOVE**

**za izgradnju stambenog objekta spratnosti Pr+1**

## PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 1584/3 KO Mur

Površina katastarske parcele: 315 m<sup>2</sup>

### **KLASA OBJEKTA: kategorije A, 111011 –stambena zgrada sa jednim stanom**

PODACI O OBJEKTU: izdvojena kuća za stanovanje sa jednim stanom, spratnosti Pr+1, bruto građevinske površine nadzemno 174,56 m<sup>2</sup>, ukupne bruto izgrađene površine 174,56 m<sup>2</sup>, prema idejnom rešenju objekta.

PLANSKI DOKUMENT: Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Novopazarska banja, naselja Pasino guvno, Podbijelje, Industrijska zona, Cerkez mahala. Svojbor, Jaklja, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje Cerimidzinica i deo naselja Sutenovac (S1. list grada Novog Pazara, br. 7/2015,2/2019,1/2020, 16/2020, 6/2021 i 5/2022);

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA: celina V, C –stambene zone malih gustina.

- Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećih porodičnih stambenih objekata je 3,00 ara, dvojnih objekata 4.00 ara (dve po 2,00), objekata u nizu (neprekinutom, poluatriciju-mskom i prekinutom) 1,80 ara. Minimalna širina parcele za izgradnju slobodnostojećih porodičnih stambenih objekata je 12,00 m, dvojnih objekata 16,00 m. (dve po 8,00 m), a u neprekinutom i prekinutom nizu 6,00 metara.

Parceli se pristupa sa ulice, puta ili druge javne površine. Širina privatnog prolaza za parcele koje nemaju direktan pristup javnom putu je 2,50m. Postojeći prilazi koji imaju širinu ne manju od 2,00 m se zadržavaju.

- Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele je 50% za porodične stambene objekte, odnosno 80% za poslovne objekte i 60% za objekte male privrede.
- Najveća dozvoljena visina objekata je 12,00m.

Visina i tip objekata zavisi od njegove namene, a mora biti prilagođen uslovima lokacije i funkciji. Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena (za objekte sa kosim krovom) odnosno do kote venca (za objekte sa ravnim krovom). Objekti mogu imati podrumске ili suterenske etaže, ukoliko ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Kota poda prizemlja je min 0,20m, a max 1,20m od nulte kote tj. kote terena na mestu glavnog ulaza u objekat. Visina etaža se određuje prema nameni, a prema Pravilniku.

- Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke porodičnog stambenog objekta, slobodnostojećeg tipa izgradnje (nastrešnica i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) i linije susednih građevinskih parcela na delu bočnog dvorišta:
  - sa južne strane parcele je min. 2,50 m,
  - sa severne strane parcele min. 1,50m,
  - sa istočne i zapadne strane parcele min. 2,00m,
  - prema zadnjem dvorištu min. 3,50m.

Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od minimalno zadatih rastojanja od granice susedne parcele, neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele (odnosi se samo na objekte porodičnog stanovanja). *U skladu sa ovim pravilom, priložena je saglasnost UOP-I:1005-2023.*

- Na istoj građevinskoj parceli mogu se graditi i drugi objekti do maksimalno zadatih parametara.
- Parkiranje za osnovnu i prateću namenu obezbediti na parceli korisnika, u garaži u okviru osnovnog objekta ili posebnom objektu na parceli. Ukoliko je parking, površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište. Za objekte stanovanja i poslovanja potrebno je obezbediti jedno parking mesto (PM) za svaki stan, odnosno jedno parking mesto na 70 m<sup>2</sup> korisne površine poslovnog prostora.
- Građenje objekata u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namenom, uz primenu boja, arhitektonskih i dekorativnih elemenata u oblikovanju fasada na način kojim će objekat u prostoru i okruženju obrazovati usaglašenu, estetski oblikovanu celinu. Za građenje objekata koristiti atestirane građevinske materijale, s tim da se preporučuje primena autohtonih materijala sa ovog područja. Krovne ravni oblikovati u skladu sa proporcijama objekta. Krovni pokrivač odabrati u zavisnosti od nagiba krovnih ravni. Fasade treba da su malterisane i bojene odgovarajućom bojom, ili od fasadne opeke ili kombinovane obrade, sa upotrebom stakla, metala, raznih fasadnih obloga, kao ravne površine ili sa ispadima (lođe, balkoni, erkeri i sl.) dozvoljenih veličina.

Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površina građevinske parcele umanju za površinu prizemlja.

- 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.

Odlaganje smeća sa prostora plana vršiće se prema zadatim parametrima u odnosu na vrstu stanovanja:

- Kod individualnog stanovanja na svakoj individualnoj parceli neophodno je bezbediti po jednu kantu za odlaganje smeća, a po jedan kontejner za 10 domaćinstava.

Za izgradnju objekata za koja nisu definisana pravila građenja primenjivaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

PRISTUP PARCELI: Sa planirane ulice sa istočne strane;

**VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 6,60m, Pr+1**

**PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na osnovu Uvrenja br. 956-306-5511/2023 od 08.3.2023. koje je izdato od Republičkog geodetskog zavoda utvrđeno je da na kat.parceli nema upisanih /ucrtanih podzemnih niti nadzemnih vodova, što ne predstavlja dokaz da na navedenoj parceli ne postoje vodovi.**

**GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: Objekat se planira iza zadate građevinske linije.**

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE, MATERIJALIZACIJA: Spoljni izgled objekta, oblik krova, primenjeni materijali boje i drugi elementi utvrđuju se projektom za građevinsku dozvolu.

**FAZNOST RADOVA: nije predviđna**

**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);**

**– Prilikom pripremanja terena i rušenja postojećih objekata obezbediti susedne parcele i objekte na njima.**

**– Uslovi za energetske efikasnost: objekat mora biti isprojektovan u skladu sa pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada („Sl. glasnik RS“, br. 61/11).**

**Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu**

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda br. 018/23 od 20.3.2023 god. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06-119175-23 od 24.3.2023.god izdati od „EPS Distribucija”, sa Ugovorom br. 8K.1.1.0-D-07.06-119175-23-UGP.

Idejno rešenje br. 33/2021, urađeno od strane projektnog biroa „Nina 2007”, preduzetnik Mirsad Elfić, Novi Pazar, ul. AVNOJ-a, kula „Dom”, Glavni projektant Holić Hariz, dipl.inž.arh., broj licence 321 A157 22, urađeno je u skladu sa Rešenjem Gradskog veća br ROP-NPA-1204-LOCAPEL-7/2023 od 22.9.2023.godine, s 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 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 republička administrativna taksa u iznosu 380,00 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), taksa za izdavanje lokacijskih uslova tarifni br 2 tač. 10 u iznosu od 1500,00 din. Odluke o opštinskim administrativnim taksama („Sl. list opštine Novog Pazara, br 11 /2015), naknada za oglašavanje izdatih akata na sajtu grada u iznosu od 500,00 dinara, tarifni br 2, tačka 9. Odluke o opštinskim adm. taksama („Sl. list opštine Novi Pazar”, br. 7/2006 i „Sl.list Grada Novog Pazara” br.11/2015), kao i naknada za usluge centralne evidencije objedinjenih procedura u iznosu od 1000,00 din. na osnovu čl. 27.a 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-1204-LOC-8/2023. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 560,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 500,00 dinara i Naknada za CEOP 500,00din.

Obradio:

Rukovodilac odeljenja:

Ahmet Biševac, d.i.a.

Nihat Crnovršanin, d.i.g.