



## 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-28930-LOC-3/2023

Datum: 13.11.2023. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Munever Eminović i Sajma Balota Eminović iz [REDACTED] podneo punomoćnik Almir Biševac iz [REDACTED], 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019 i 37/2019, 9/2020) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima (*"SL.gl.RS"*, br.87/23), izdaje:

### LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju stambenog objekta

#### PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 1221/9 K.O. Novi Pazar;

Površina katastarske parcele: 907 m<sup>2</sup>

KATASTARSKE PARCELE PREKO KOJIH PRELAZE PRIKLJUČCI INFRASTRUKTURE: Preko 1221 i 1213 KO Pobrđe do planirane ulice 425 kat. parc. 1190 KO Pobrđe .

KLASA OBJEKTA kategorije A, sa odnosima 100% izdvojene kuće za stanovanje klasifikacioni broj 111011

PODACI O OBJEKTU: Bruto površina objekta nadzemno 344,51, ukupna bruto površine objekta je 344,51 m<sup>2</sup>, spratnosti Pr + 1 visine slemena 9,11m. Novoprojektovani objekat rešen je kao slobodnostojeći.

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);

**Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela:** celina 7, zona Bm

## **ZONA Bm**

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

U okviru ostalog građevinskog zemljišta, mogu se graditi (u javnom ili privatnom vlasništvu) i objekti javne namene: obrazovanje, dečja i socijalna zaštita, zdravstvo, kultura, informisanje, sport i rekreacija, ali samo pod uslovom da zadovolje sve normative i kriterijume za odgovarajuću delatnost i uslove neposrednog okruženja. Izgradnja objekata u svemu podleže pravilima građenja za izgradnju javnih objekata.

Kao prateća namena mogu se javiti i prostori za komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovinu, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kulturu i socijalne ustanove. Kompatibilne namene / kao prateće / mešovite i osnovne na parceli / gradiće se pod uslovom da parcela svojom veličinom, oblikom, konfiguracijom terena i uslovima za priključak na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu pruža te mogućnosti, uz uslov obezbeđenja svih funkcija objekta u okviru parcele kao i namena u okruženju. Kompatibilne namene date su u posebnim pravilima za svaku namenu.

Zabranjena je izgradnja svih objekata 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. Nije dozvoljena namena objekata koji mogu da ugroze osnovnu namenu sa bilo kog aspekta. Zabranjene su sve delatnosti koje bi ugrozile životnu sredinu bukom, vibracijama, gasovima, mirisima, otpadnim vodama, i drugim štetnim dejstvima, kao i objekti koji po arhitektonsko građevinskom sklopu ne odgovaraju karakteru zahvata.

### **Građevinske i regulacione linije:**

Građevinska linija definiše se prema opštim pravilima i grafičkom prilogu - Građevinske linije. Kod izgradnje višeporodičnog stanovanja građevinska linija je udaljena od regulacione linije 5.0 metara. Za dogradnju individualnih stambenih objekata utvrđuje se građevinska linija data na grafičkom prilogu. Podzemna građevinska linija može da odstupa od nadzemne građevinske linije u okviru parcele i pod uslovom da se izborom načina i kote fundiranja novog objekta, ne ugroze postojeći temelji susednih objekata.

Ukoliko postojeći objekat delom izlazi ispred planom definisane građevinske linije zadržava se ako ne ometa javnu površinu (regulacionu liniju), saobraćajnu preglednost ili suseda na planiranoj građevinskoj liniji, uz moguću rekonstrukciju, adaptaciju i sanaciju, a dogradnja, izgradnja i nadgradnja su moguće samo iza planom definisane građevinske linije. Za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza građevinska linija se utvrđuje Lokacijskim uslovima.

Objekat se unutar građevinske linije postavlja tako da:

- ne ometa sigurnost saobraćajnog kretanja i preglednost raskrsnica, objekte na istoj i susednim parcelama.
- dužom stranom paralelno izohipsama,
- pravilno u odnosu na teren (bez promene morfologije i prirodnih uslova tj. uz kontrolisano usecanje i nasipanje),
- pravilno prema stranama sveta (insolaciji),
- balkoni, erkeri, terase i otvorena stepeništa ne smeju preći propisanu građevinsku liniju,
- pri rušenju celog objekta ili delova objekta i njihovoj ponovnoj izgradnji obavezno je poštovati planiranu građevinsku liniju,
- građevinska linija pomoćnog objekta se postavlja iza građevinske linije osnovnog objekta na parceli.

Položaj objekta u odnosu na granice susedne parcele i druge objekte na parceli definiše se za svaku namenu posebno.

### **Pravila građenja:**

Kod većih objekata višeporodičnog stanovanja i objekata poslovanja širina parcele se usklađuje sa karakterom lokacije i delatnosti, odnosno odnosom prema okruženju i susedu. Minimalna širina parcele za objekte u nizu iznosi 6,00 metara. Minimalna širina parcele za višeporodični slobodnostojeći stambeni objekat je 15,00 metara, za objekte u prekinutom nizu 12,00 metara, za objekte u neprekinutom nizu 10,00 metara pri čemu se moraju ispoštovati odgovarajuće udaljenosti prema susedima.

Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg stambenog objekta treba da bude 3,00 ara, za dvojni objekat 4.5 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. Izuzetno u zoni Bm moguće je formirati građevinske parcele manje površine i širine koje ne utiču i ne ometaju osnovnu namenu.

Svaka građevinska parcela mora imati izlaz na javnu površinu odnosno ulicu, neposredno ili preko pristupnog puta, minimalna širina pristupnog puta je 3,50m. Kod preparcelacije po dubini minimalna širina parcele prolaza je 3,50 metra. Građevinska parcela (planirana i postojeća) ima površinu i oblik koji omogućava izgradnju objekta u skladu sa pravilima o građenju i tehničkim propisima.

Osnovni stambeni objekat je porodični, slobodnostojeći ili dvojni objekat. Višeporodični objekti mogu da se grade u svim zonama kao slobodnostojeći. Moguća je rekonstrukcija -transformacija celog bloka porodičnog u višeporodično stanovanje i tada se višeporodični objekti mogu graditi kao prekinuti ili neprekinuti nizovi. Poslovni prostor se smešta pretežno u prizemnim, ali i u drugim delovima objekata ili u celosti. Pomoćni prostor se obezbeđuje u okviru osnovnih objekata ili kao drugi objekat na parceli.

Dozvoljena je izgradnja objekata na parceli do maksimalnog indeksa zauzetosti od 50%, a izuzetno do 70% u slučaju izgradnje višeporodičnih objekata u neprekinutom nizu, odnosno 80% za socijalno stanovanje. Izuzetna zauzetost odnosi se na objekte slobodnostojećeg višeporodičnog stanovanja i poslovanja, odnosno i na ostale objekte u okviru manjih parcela i specifičnih lokacija u okviru lokalnih i linijskih centara.

Indeks zauzetosti definiše površinu svih objekata na parceli. Obzirom na neujednačenu izgrađenost u okviru postojećih domaćinstava, a u slučaju da postojeći procenat izgrađenosti parcela (ili drugi urbanistički parametar) veći od datih maksimalnih vrednosti, zadržava se postojeća izgrađenost bez mogućnosti povećanja. Podrumska etaža se ne obračunava u BRGP. Suterenska etaža, čiste visine mah 2,4m, se ne obračunava u BRGP.

Maksimalna spratnost nadzemnih etaža porodičnih objekata je maks. 16,00m (do kote venca). Maksimalna spratnost nadzemnih etaža višeporodičnih objekata je maks. 25,00 metara (do kote venca).

Kota poda prizemlja je min.0,20m a maks. 1,20m od nulte kote tj. kote terena na mestu glavnog ulaza u objekat. Visina etaža se određuje prema nameni, a prema Pravilniku. Objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode, isključivo za pomoćni ili poslovni prostor.

Najmanje dozvoljeno rastojanje od najjisturenije tačke novog objekta individualnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 1,50m sa severne strane, 2,50m sa južne strane i 2,50m prema zadnjem dvorištu.

Najmanje dozvoljeno rastojanje od najjisturenije tačke novog objekta višeporodičnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 5,00m.

Minimalna udaljenost između objekata na parceli je ½ visine višeg objekta.

Moguća je rekonstrukcija, zadržavanje postojećih objekata koji u manjoj meri odstupaju od planirane ili pretežne građevinske linije poteza, ukoliko nisu na regulacionoj liniji i ukoliko ne postoje smetnje tehničke ili funkcionalne prirode (saobraćajna preglednost, ugrožavanje suseda na osnovnoj građevinskoj liniji i sl.). Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od granice susedne parcele neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele. Za izgrađene objekte čija su međusobna udaljenja i

rastojanja od granica parcele manja od vrednosti utvrđenih ovim pravilima, u slučaju rekonstrukcije, na stranama ka susedu nije dozvoljeno postavljati otvore niskog parapeta.

Ukoliko je postojeći objekat manji od mogućeg planiranog na osnovu indeksa datih ovim Planom, moguća je dogradnja, odnosno nadgradnja, uz poštovanje sledećih uslova:

- o obezbediti potreban broj parking mesta na parceli,
- o nije dozvoljeno formiranje otvorenog stepeništa za savladavanje spratnih visina na fasadi objekta već dograđena stepeništa moraju biti zaštićena od spoljnih uticaja i sastavni deo objekta.

Parking prostor predvideti u okviru građevinske parcele na parceli korisnika, u garaži u okviru osnovnog objekta ili posebnom objektu na parceli, prema normativu:

- o jedno parking mesto za svaki stan i jedno parking mesto na 70 m<sup>2</sup> korisne površine poslovnog prostora a za socijalno stanovanje 1 parking mesto na 2 stana,
- o za ostale namene i parcele gde nije moguće obezbediti potreban broj parking mesta, parkiranje sprovoditi prema čl. 33 Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

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.

Arhitekturu uskladiti na nivou bloka, tj. poteza, a krovovi su kosi, ujednačenog nagiba. Objekti koji su u režimu zaštite nepokretnih kulturnih dobara ili se nalaze u zoni zaštite, usklađuju se sa uslovima nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture. Objekti se rade kvalitetno od standardnih materijala i nose obeležja svoje namene. Isključena je primena neautentičnih stilskih redova i motiva u obradi fasadne plastike, stubova, ograda i drugih arhitektonsko građevinskih elemenata objekata i partera. 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 30% parcele. Površinske vode sa jedne parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj. 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.

Pomoćni objekti su po pravilu prizemni. Bruto razvijena površina pomoćnog objekta je max 40m<sup>2</sup>. Ovaj objekat ne sme ugroziti kvalitet namene na susednim parcelama. Na oblikovanje se primenjuju isti uslovi kao za osnovni objekat. Pomoćni objekat gradi se iza osnovnog objekta. Udaljenost od susedne parcele je min. 1,00m. Izuzetno, kada je prirodni teren od regulacione do građevinske linije u nagibu većem od 12% pomoćni objekat sa namenom - garaža može se graditi između regulacione i građevinske linije uz uslov da ne ometa saobraćajnu preglednost. Spratnost je prizemlje sa mogućnošću korišćenja podzemne etaže za pomoćni prostor, odnosno nadzemne za nepokrivenu terasu. Na ovaj objekat, obzirom na eksponiranost, primenjuju se uslovi oblikovanja kao za osnovni objekat.

**Posebni uslovi:** Obavezno je funkcionalno razdvajanje stambenog dela od delatnosti u objektu, posebnim ulazom ili u posebnom objektu. Proizvodne pogone, namene ekološki prihvatljive u zonama stanovanja, obavezno je funkcionalno razdvajanje od namene stanovanja u posebnom objektu. Kod uvođenja programa poslovanja, obavezno se definiše karakter programa i mere zaštite na lokaciji, sa svim elementima zaštite u okviru objekta, instalacija, opreme, parcele i zahvata, sa isključenjem iz programa realizacije svih onih koji po uslovima korišćenja i zaštite, odnosno nameni, ne odgovaraju karakteru celine, odnosno prema potrebi se radi dokumentacija sa aspekta zaštite životne sredine. Osnovni bezbednosni

uslovi vezani su za primenu seizmičkih propisa, protivpožarnih propisa, uslova iz geološke podloge i uslova zaštite od ratnih razaranja. Kod većih radova potrebno je izvršiti ispitivanja stabilnosti terena.

**Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta:** Sprovođenje plana generalne regulacije vrši se direktno. Urbanističkim projekti rade se u skladu sa obavezama datim kroz pravila uređenja i građenja za određene zone i namene /za javne namene na površinama koje su regulisane ovim planom, namene privređivanja, složene programe poslovanja i usluga, višeporodično stanovanje, kao i za sve namene za koje se ustanovi obaveza izrade odgovarajućih elaborata zaštite (na osnovu prethodno pribavljenog mišljenja nadležnog organa). Urbanističkim projektom se može predvideti fazna izgradnja, uz obezbeđenje minimalnog stepena komunalne opremljenosti, kapaciteta parkiranja i uslova i mera zaštite u prvoj fazi.

**Uslovi za priključenje na postojeću komunalnu infrastrukturu:** Priključenje objekata na infrastrukturu vrši se na osnovu uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća. Minimalni stepen komunalne opremljenosti podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, kapacitet parkiranja, rešeno odlaganje komunalnog otpada i priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije.

**Uslovi za formiranje građevinskih parcela:** Dati su u pravilima građenja.

**Inženjersko - geološki uslovi:** Plan ne sadrži ove uslove i podatke.

PRISTUP PARCELI: Kolski i pešački prilaz ovom objektu je 1221 i 1213 KO Pobrđe do planirane ulice.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 9,11 m visina slemena od nulte kote i Pr + 1 ( prizemlje + sprat)

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na ne postoje objekti koje je potrebno ukloniti a radi realizacije objekta.

Na osnovu kopije katastarskog plana vodova br. 956-306-26069/2023 od 18.10.2023. utvrđeno je da na parceli ima snimljenih evidentiranih vodova o kojima je potrebno voditi računa prilikom realizacije objekta.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: data je u grafičkom prilogu situacionog plana i iznosi više od 3m od pristupnog puta i na tom 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 predviđeno jedno parking mesto i nema nedostajućih parking mesta.

UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA: Parterno uređenje uraditi u skladu sa uslovima lokacije uz maksimalno ozelenjavanje slobodnih površina.

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

- Urbanističko tehnički uslovi JP za uređivanje građevinskog zemljišta “Novi Pazar” br. 105/2023 od 23.10.2023.god.
- Uslovi EPS br.8K.1.1.-D-07.06-473820-23 od 31.10.23.g.

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije Idr 24/2023, urađeno od strane projeklnog biroa „AB ARH PROJEKT”, PR – Almir Biševac, Novi Pazar. Glavni projektant Almir Biševac, odgovorni projektant Almir Biševac, d.i.a., Broj licence 321A19321, je sastavni deo ovih lokacijskih uslova, 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 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 i 380,00din RAT za podnošenje zahteva.

Na lokacijske uslove može se podneti prigovor Gradskom veću Grada Novog Pazara u roku od 3 dana od dana prijema istih.

**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-28930-LOC-3/2023. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 580,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 500,00 dinara.

Savetnik:

Esma Koničanin, d.i.a.

Rukovodilac odeljenja:

Crnovršanin Nihat, d.i.gr.