



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-4085-LOC-1/2025

Datum: 09.04.2025. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu Saladin Karalić, [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, 83/18, 31/19 i 37/19) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.35/15, 114/2015, 117/2017 i 87/23), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

Za dogradnju stambeno-poslovnog objekta

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcel: 2620 K.O. Novi Pazar;

Površina katastarske parcele: 435 m².

KATASTARSKE PARCELE PREKO KOJIH PRELAZE PRIKLJUČCI INFRASTRUKTURE: kat. parc. 4498/1 KO Novi Pazar.

KLASA OBJEKTA kategorije B, sa odnosima 86,52% stambene zgrade sa jednim stanom stana klasifikacioni br. 111011 i 13,05 % Trgovina na malo do 400 m² klasifikacioni br. 123001

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površine objekta je 523,21 m², ukupne bruto nadzemna površine 467,87, visine slemena 10,60 m. Objekat je porodično stambeni sa jednim stanom i poslovnim prostorom ,spratnosti Po + P + 1 i P + 0 , koji sadrži tri nivoa sa dve funkcionalne celine.

Dogradnja je jednostrano uzidana uz postojeći objekat. Biće natkrivena kosim krovom. Projektom je predviđena dogradnja jedne etaže, prizemlja. U funkcionalnom smislu ceo objekat je organizovan kao zgrada sa jednim stanom i prodavnicom, koji svaki za sebe predstavljaju posebnu funkcionalnu celinu. Kolski i pešački pristup parceli je sa južne strane. Parking mesta su obezbeđena na parceli i u garaži u objektu.

PLANSKI DOKUMENT PLANSKI DOKUMENT Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Ćukovac, Gradski centar, gornji i donji Lug, Parice, Poila, donji i gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalića. (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 1/2014, 4/2014, 8/2016 i 3/2017 , 7/18, 4/19, 3/20, 3/21,19/24);

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: zona A- gradske stambene zone većih gustina **Namena zemljišta:**

Osnovna pretežna namena zemljišta:

- porodični
- višeporodični stambeni objekti
- objekti javne namene

Kompatibilne namene objekata u okviru pretežne namene:

- Poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo, zanatstvo i
- usluge, zdravstvo, dečija zaštita, obrazovanje,
- kultura, verski objekti, manufakturna proizvodnja.
- Na građevinskoj parceli mogu se javiti kao:
- osnovni objekat,
- namena u okviru osnovnog objekta,
- ili drugi objekat na parceli.

Ova pravila važe za sve kompatibilne objekte, osim za objekte infrastrukture. 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 pod uslovom da zadovolje sve normative i kriterijume za odgovarajuću Izgradnja objekata u svemu podleže pravilima građenja za izgradnju javnih objekata. Moguće je planirati javnu namenu objekata u okviru pretežne namene.

Objekti čija izgradnja je zabranjena u pretežnoj zonama su:

- za koje se radi ili za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, a za koje se u propisanoj proceduri ne obezbedi saglasnost nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine na Studiju procene uticaja na životnu sredinu;
- na postojećoj i planiranoj javnoj površini na objektima ili koridorima postojeće infrastrukture;
- u zaštitnoj zoni elektroenergetskog pojasa, koji se utvrđuje se u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV („Službeni list SFRJ”, broj 65/88 i „Službeni list SRJ”, broj 18/92) objekata i iznosi za nadzemni vod 10 kV – 6 m,
- na geološki nestabilnim terenima, čija nestabilnost je dokazana u skladu sa zakonom kojim se uređuju geološka i inženjersko – geološka istraživanja, u inženjersko-geološkim studijama, elaboratima i drugom dokumentacijom.

Građevinske i regulacione linije:

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljena:

- izgradnja novih objekata,
- dogradnja postojećih objekata.

Položaj objekta na parceli definiše se:

- građevinskom linijom u odnosu na regulaciju,
- u odnosu na granicu susednih parcela,
- u odnosu na druge objekte na parceli.

Udaljenost građevinske linije objekta od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama br.06. Za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza građevinska linija se utvrđuje kroz Lokacijsku dozvolu. Objekat se unutar građevinske linije postavlja tako da:

- ne ometa sigurnost saobraćajnog kretanja i preglednost raskrsnica i 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, terase i otvorena stepeništa ne smeju preći propisanu regulacionu 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 (osim za objekta garaže), koji mogu biti i ispred građevinske linije, a iza regulacione linije. Položaj objekta u odnosu na granice susedne parcele i druge objekte na parceli definiše se za svaku namenu posebno.

Izgrađeni objekti, ispred planom zadate građevinske linije mogu da se legalizovati ukoliko ne ugrožavaju regulaciju, saobraćajnu preglednost.

Pravila građenja:

U okviru pretežne namene zemljišta, gradske zone većih gustina, planirano je postepena transformacija, odnosno prenamena objekata porodičnih stambenih objekata stanovanja u višeporodične objekte stanovanja, kao i zadržavanje porodičnog stanovanja.

Porodično stanovanje:

1.1. Porodično stanovanja visine do 12m kote slemena, prvenstveno za postojeće parcele ili formiranje novih parcela, 180m² (objekti u nizu)- 300m² (slobodnostojeći objekti).

1.2. Porodično stanovanja visine do 12m kote slemena, prvenstveno za postojeće parcele ili formiranje novih parcela, min 180m² (objekti u nizu)- min 300m² (slobodnostojeći objekti) na regulaciji krakova ulice Sarajevske i Rifata Burđevića.

2. Višeporodični objekti stanovanja odnose se na dva tipa višeporodičnog stanovanja:

2.1. Višeporodično stanovanje manje spratnosti do visine 16m kote slemena, za parcele min 400m², maksimalno 6 stanova.

2.2. Višeporodično stanovanje veće spratnosti do visine 22m, za parcele preko 600m².

2.3. Višeporodično stanovanje veće spratnosti do visine 30m, za parcele preko 1000m².

Građevinske parcele za višeporodično stanovanje manje spratnosti mogu se dobiti zadržavanjem postojećih parcela ili parcelacijom tj. spajanjem dve parcele u jednu. Građevinske parcele za višeporodično stanovanje veće spratnosti mogu se dobiti spajanjem min dve parcela ili više parcela u jednu (izrada urbanističkog projekta sa planom parcelacije ili preparcelacije), kako bi se zadovolji veličine parcele. Obzirom da prostorom plana preovladava blokovski sistem gradnje, moguća je transformacija celog bloka ili dela bloka, u višeporodično stanovanje veće spratnosti ili formiranje podblokova u okviru postojećeg bloka. Napomena: Za formiranje podblokova u okviru bloka potrebna je izrada urbanističkog projekta.

Katastarske parcele koje ne zadovoljavaju uslove minimalne površine i širine fronta date ovim planom, ukoliko imaju izgrađen objekat prihvataju se kao građevinske, uz mogućnost rekonstrukcije objekta. Za svaku novu izgradnju, građevinska parcela se mora formirati u skladu sa pravilima ovog plana.

Građevinske linije prema susednim parcelama definišu tipologiju objekata:

- slobodnostojeći objekat ne dodiruje ni jednu susednu granicu građevinske parcele;
- u prekinutom nizu odnosno, dvojni objekti odnosno, jednostrano uzidani objekti;
- u neprekinutom nizu-objekat na parceli dodiruje obe bočne granice građevinske parcele odnosno, obostrano uzidani objekti;

Tipologija građevinskih parcela odnosi se na tip objekata na parceli i njena veličina i širina parcele zavisi će od tipa objekta, njegovog položaja na parceli kao i od okruženja.

Svaka građevinska parcela mora imati izlaz na javnu površinu odnosno ulicu, neposredno ili preko pristupnog puta. Minimalna širina prolaza je 3,5m, za više od tri parcele. Kod preparcelacije po dubini minimalna širina prolaza je 2.5 metra, za jednu ili dve parcele. Postojeći prolazi koji imaju širinu ne manju od 2,0 m se zadržavaju.

Ukoliko je parcela nepravilnog oblika dozvoljava se izgradnja objekta i u delu parcele koji nema propisanu minimalnu širinu pri čemu se moraju poštovati propisane udaljenosti objekata od granica susednih parcela. Uslovi za ispravku granica građevinske parcele u odnosu na granice susednih parcela mogu se izdati u skladu sa uslovima iz Plana. Prilikom ispravke granica susednih parcela, mora se poštovati pravilo, da katastarska parcela u javnoj svojini, koja se pridodaje susednoj parceli, ne ispunjava uslove za posebnu građevinsku parcelu, kao i da je manje površine od parcele kojoj se pripaja. Parcele za redovnu upotrebu objekta mogu biti i manje od planom predviđene minimalne površine parcele za zonu. Parcele će se formirati na osnovu faktičkog stanja, u skladu sa konkretnim uslovima lokacije i postojećim javnim površinama. Ukoliko je moguće, parcelu treba formirati tako da se obezbedi površina za održavanje objekta sa svih strana tj. potrebno je obezbediti minimum 1,0 m trotoara od postojećeg gabarita objekta. Preporuka: Građevinska parcela treba da ima oblik pravougaonika ili trapeza. Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraju se kao građevinske.

Za porodična stanovanja izgradnja pomoćnih objekata je moguća samo do maksimalno predviđenih urbanističkih parametara datih u pravilima građenja pretežne namene s tim da maksimalna spratnost bude P+0 (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. Pomoćni objekti se po pravilu postavljaju na rastojanju od 1,5 m od međe (najisturenija tačka objekta ka međi suseda), isti mogu imati ravan ili kosi krov maksimalnog nagiba krovnih ravni nagiba do 15o stepeni sa obaveznom odvodnjavanjem vode sa krovnih ravni u svoju parcelu. Visina venca pomoćnog objekta ne može preći 3,5m od nulte kote terena (nulta kota predstavlja presek vertikalne ose objekta i tla na mestu gradnje pomoćnog objekta) Ovaj objekat ne sme ugroziti kvalitet namene na susednim parcelama. Pomoćni objekat gradi se iza osnovnog objekta(osim garaže koja se može graditi ispred objekta) u koliko profil ulice (min 8m) dozvoljava moguća je gradnja na regulaciji. Izuzetno, kada je prirodni teren od regulacione do građevinske linije u nagibu većem od 12% pomoćni objekat sa namenom garaže može se graditi iza građevinske linije. Kod višeporodičnog stanovanja zabranjena je izgradnja pomoćnih objekata.

Ukoliko postojeći objekat delom izlazi ispred planom definisanih građevinskih linija, zadržava se u okviru osnove ukoliko ne ometaju javnu površinu (regulacionu liniju), saobraćajnu preglednost, uz moguću rekonstrukciju i eventualnu dogradnju, prema sledećim pravilima gradnje:

- Moguća je rekonstrukcija, u okviru osnove objekta;
- dogradnja se odnosi do maksimum jednu etažu;
- maksimalna visina dograđenog objekta ne sme preći visinu od 12m (kota slemena), ako je visina postojećeg objekta veća od zadate ona se zadržava;

- za postojeće objekte čija međusobna udaljenost iznosi manje od 3m prema susednom objektu ne mogu se javiti otvori stambenih prostorija.
- rekonstrukcija i dogradnja se ne mogu odobriti za postojeće objekte koji su bespravno izgrađeni, dok se isti ne legalizuju.

Postojeći stambeni i poslovni objekti koji su predviđeni za rušenje radi sprovođenja plana, a nalaze se unutar planiranih regulacionih linija ulice, mogu se adaptirati i sanirati u postojećem gabaritu, sve do trenutka realizacije saobraćajnice. Objekti koji ne poseduju termoizolaciju mogu preći postojeću građevinsku liniju za debljinu izolacije zidova.

Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu. Otvoreno parkiranje obezbediti sa jednim ulazom i jednim izlazom. Na parcelama namenjenoj porodičnoj gradnji, parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele, u objektu ili kao pomoćni objekat. Na parcelama namenjenoj višeporodičnoj/poslovnoj gradnji, parkiranje automobila obezbediti u okviru objekta ili na parcele kao otvoreno parkiralište. Za parkiranje vozila, za potrebe višeporodičnih stambenih objekata svih vrsta obezbeđuje se prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan javne saobraćajne površine, i to – jedno parking ili garažno mesto na jedan stan, za ostalu namenu poslovanja prema pravilniku.

Potreban broj parking mesta (PM) za objekte:

- stanovanja - jedno PM za svaki stan
- poslovanja - jedno PM na 70 m² korisne površine poslovnog prostora.
- pansioniskog smeštaja - 1PM na koristan prostor za 10 kreveta.
- banka, zdravstva, poslovnih ili administrativnih ustanova - 1PM na 70m² korisnog prostora.
- pošta - 1PM na 150m² korisnog prostora,
- trgovina na malo - 1PM na 100m² korisnog prostora,
- ugostiteljski objekat - 1PM na koristan prostor za 8 stolica,
- hotelijerske ustanove - 1PM na koristan prostor za 10kreveta,
- pozorište ili bioskop - 1PM na koristan prostor za 30 gledalaca,
- sportska hala - 1PM za koristan prostor za 40 gledalaca,

Najmanji broj parking mesta je jedno parking mesto po stanu.

Pod garažom u stambenoj zgradi podrazumeva se zatvoreni prostor za parkiranje vozila. Svetla visina garaža na površinama koje su predviđene za kretanje motornih vozila, ne sme biti manja od 220 cm, mereno od kote gotovog poda do najnižeg nivoa elemenata konstrukcije, instalacija i opreme. Najmanja dimenzija parking mesta za parkiranje je 230/480 cm, parking mesta za podužno parkiranje je 200/550 cm, a garažnog boksa 270/550 cm. Najveći nagib pristupne rampe za garažu iznosi 12% ako je rampa otvorena, odnosno 15% ako je rampa zaštićena od zaleđivanja ili natkrivena. Pri projektovanju i izvođenju svih javnih površina i namena obavezna je primena važećeg Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica. Na površinama stambene namene, ne može se izvršiti prenamena garaže bez prethodnog obezbeđenja parking mesta na istoj građevinskoj parceli.

Relativna visina objekta je ona koja se određuje prema drugim objektima ili širini regulacije.

Relativna visina je:

- na relativno ravnom terenu, na strmom terenu sa nagibom koji prati nagib saobraćajnice i na strmom terenu sa nagibom prema ulici (naviše), jednaka je visini objekta;
- na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kad je nulta kota niža od kote javnog ili pristupnog puta – rastojanje od kote nivelete puta na sredini fronta parcele do kote venca;

Kod strmih terena, nulta kota se računa u odnosu na ulaz u objekat.

Visina nadzidka potkrovnje etaže nije ograničena, ograničava se samo visina venca objekta i visina slemena kosih krova.

Kota prizemlja objekata određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta, i to:

- kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;
- kota prizemlja može biti viša od nulte kote najviše $\frac{1}{2}$ spratne visine od nulte kote;
- za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti niža od nulte kote najviše $\frac{1}{2}$ spratne visine;
- za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, kota prizemlja utvrđuje se lokacijskim uslovima i primenom odgovarajućih tačaka ovog člana

Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote venca ili slemena (u zavisnosti od tipa objekta tj. najviše tačke fasadnog platna) i određuje se u odnosu na fasadu objekta postavljenoj prema ulici, odnosno pristupnoj javnoj saobraćajnoj površini. Za određivanje udaljenja od susednog objekta ili bočne granice parcele, referentna je visina fasade okrenute prema susedu, odnosno bočnoj granici parcele.

Građevinski elementi na nivou prizemlja mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to:

- transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže – 2,00 m na celoj širini objekta sa visinom iznad 3,00 m;
- platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom – 1,00 m od spoljne ivice trotoara na visini iznad 3,00 m.
- konzolne reklame – 1,20 m na visini iznad 3,00 m.

Ispadi na objektu (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova, nadstrešnice i sl.) ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,60 m, više od 1,20 m i to na delu objekta višem od 3,00 m. Ispadi na objektu ne smeju se graditi na rastojanju manjem od 0,8m od bočne granice parcele pretežno severne orijentacije, odnosno, 1,5m od bočne granice parcele pretežno južne orijentacije, 1m pretežno zapadne i istočne orijentacije. Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji deo objekta, ako je građevinska linija najmanje 3,00 m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,90 m. Izuzetno, otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji deo objekta, ako je građevinska linija na rastojanju manjem od 3,00 m od regulacione linije i ne sme preći regulaciju ulice. Stepenice koje savlađuju visinu preko 0,90 m, iznad površine terena, ulaze u gabarit objekta. Stepenice koje se postavljaju na bočni ili zadnji deo objekta ne mogu ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do maksimalne visine od 0,90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,40m. Parcele čija je kota nivelete viša od 0,90 m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine od 1,40 m koja se može postavljati na zid 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 1,40 m (ili eventualno punom zidanom ogradom do visine 1,40 m, uz saglasnost suseda). Ograđivanje građevinskih parcela za namene koje se po zakonu ograđuju vrši se na način koji je utvrđen određenim pravilnikom.

Arhitekturu uskladiti na nivou bloka u skladu sa eventualnim ambijentalnim zahtevima. Preporučena je primena visoko kvalitetnih i trajnih materijala zadovoljavajućih estetskih karakteristika.

Maksimalni indeks zauzetosti i izgrađenost parcele je :

- 60 % za porodično stambene objekte
- 60% za višeporodične objekte.

Uređene zelene površine (zelenilo u neposrednom kontaktu sa zemljanim tlom) treba da čine najmanje 50% slobodne neizgrađene površine građevinske parcele, bez obzira na namenu objekta.

POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA ZA PORODIČNE OBJEKTE I VIŠEPORODIČNE OBJEKTE DO VISINE DO 16m (KOTA SLEMENA).

Tip građevinskih parcela zavisi od namene objekta. Na osnovu tipa objekta dati su parametri (min. širina i površina građevinskih parcela za izgradnju), koje se mogu javiti na površini namenjenoj ostalom zemljištu:

Minimalna površina parcele za porodično stambene objekte:

- za izgradnju slobodnostojećeg stambenog objekta, je 3ara,
- za dvojni objekat, je 4,0ara (dve po 2.0 ara),
- za objekat u nizu, je 1,8 ari,

Minimalna površina parcele za izgradnju višeporodičnog stambenog objekte visine do 16m:

- je 3 ara za objekte u nizu,
- je 4 ara za dvojne objekte (dve po 2 ara),
- je 5 ari za slobodnostojeći stambeni objekat.

Najmanja širina građevinske parcele za izgradnju porodičnog stambenog objekta:

- za slobodnostojeće objekte je 10,00 m,
- za dvojne jednostrano uzidane objekte je 16,00 (dva po 8,00 m) i
- za objekte u neprekinutom nizu (obostrano uzidane) je 5,00 m.

Minimalna širina građevinske parcele za višeporodično stanovanje, visine objekta do 16m:

- za slobodnostojeće objekte je 14m,
- za dvojne objekte je 16,00 (dve po 8m),
- za objekte u nizu je 8,00 m,

NAPOMENA: Zbog karaktera postojećih parcela, dozvoljava se odstupanje u veličini minimalne parcele za tip porodično stambene izgradnje do 10%, što će se posebno analizira u okviru programa izgradnje na parceli i lokaciji.

Kod izgradnje objekata na međi, potrebna je saglasnost suseda.

Položaj objekta na parceli u odnosu na regulaciju ulice definisan je na grafičkom prilogu Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama, za objekte porodične gradnje. Za višeporodične objekte visine do 16m do kote slemena, građevinska linija u odnosu na regulacionu se uspostavlja:

- na min 5.0 metara, za saobraćajnice profila min 8m;
- za saobraćajnice manjeg profila od 8m ,na min 9.0 metara, od ose saobraćajnice;

Za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza građevinska linija iznosi min 3m od linije regulacije prolaza.

Najmanje dozvoljeno rastojanje najisturenije tačke (uključujući i građevinske elemente) novog objekta porodičnog stanovanja slobodnostojećeg i dvojnog tipa (slobodna strana prema susedu) izgradnje i linije susedne građevinske parcele je:

- 1,5m sa pretežno severne strane,
- 2,5m sa pretežno južne strane,
- 2,0m sa pretežno istočne i zapadne stane,
- 2,5m prema zadnjem dvorištu,

Za objekte čije su rastojanja do granice građevinske parcele manja od 3 m ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija. Najmanje dozvoljeno rastojanje najisturenije tačke (uključujući i građevinske

elemente) novog objekta višeporodičnog stanovanja visine do 16m do kote slemena i linije susedne građevinske parcele:

- slobodnostojećeg i dvojnog tipa (slobodna strana prema susedu) izgradnje je-3 m,
- 3,5m prema zadnjem dvorištu,

Za objekte čije su rastojanja do granice građevinske parcele manja od 4 m ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija. Položaj objekata na ugaonoj građevinskoj parceli (slobodna strana prema susedu) izgradnje i linije susedne građevinske parcele, definišaće se prema gore navedenim parametrima, odnosno prema stranama sveta.

Izgrađeni objekti, ispred planom zadate građevinske linije mogu da se legalizovati ukoliko ne ugrožavaju regulaciju, saobraćajnu preglednost.

Na istoj građevinskoj parceli osim osnovnog objekta, mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti, prema pravilima za pretežnu namenu. Namena objekata na istoj parceli mogu biti: stambena, kompatibilna i pomoćna. Minimalna udaljenost drugog objekata u odnosu na osnovni na istoj ali i u odnosu na susedne objekte iznosi najmanje 1/2 visine višeg objekta (venaca prednje i zadnje fasade) u slučaju kada objekti na naspramnim fasadama imaju otvore stambene prostorija, Kada objekti nemaju otvora na naspramnim fasadama rastojanje se smanjuje za ¼ visinu većeg objekta.

Za drugi objekat obavezno obezbediti otvoreni prilaz ka javnoj površini minimalne širine:

- 3,0 m za porodične objekte,
- 3,5m za višeporodične objekte.

POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA ZA OBJEKTE NA REGULACIJI ULICE SARAJEVSKE I ULICE RIFATA BURĐRVIĆA ZA OBJEKTE PORODIČNE GRADNJE

Osnovni parametri koji su uticali na formiranje građevinske parcele su, očuvanje tradicionalne urbane matrice, čuvanje zatečene parcelacije, očuvanje tradicionalnog položaja objekta na parceli uz uličnu regulaciju, očuvanje tipičnih gabarita objekata u granicama tradicionalne parcele i uobičajene visine.

Radi očuvanja tradicionalne matrice, i tradicionalne parcele, planirano je zadržavanje postojećih parcela, u slučaju parcelacije i preparcelacije koriste se pravila minimalnih širine parcele i površine prema opštim pravilima pretežne namene.

Izgradnja većih objekata višeporodičnog stanovanja može se desiti po dubini parcele, tako da ne ugrožava karakter ulične fasade, minimalnih širine parcele i površine prema opštim pravilima pretežne namene.

Zbog karaktera parcela, dozvoljava se odstupanje u veličini minimalne parcele za tip porodično stambene izgradnje do 10%, što se posebno analizira u okviru programa izgradnje na parceli i lokaciji.

OSNOVNA NAMENA: Porodično stanovanje, višeporodično stanovanje i javni objekti.

Kompatibilne namene mogu biti zastupljene u okviru objekta ili zastupljenost ove namene može biti i 100% na pojedinačnoj građevinskoj parceli. Za njih se primenjuju pravila gradnje koje važe i za stambene objekte porodične gradnje na regulaciji.

Dozvoljena je izgradnja kompatibilnih namena, i to poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo, zanatstvo i usluge, manufakturna proizvodnja,(pod uslovom da ne podleže zahtevu za koje se radi ili za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, zdravlje, dečija zaštita, obrazovanje, kultura.

Pomoćni objekat (ostave, letnje kuhinje, senici)-kao samostalni objekat na parceli mogu se javiti iza osnovnog objekta, sem kod višeporodičnih i javnih objekata. Garaže kao pomoćni objekat može se javiti i ispred osnovnog objekta, iza regulacione linije.

Pravila izgradnje za ovu vrstu objekata, prema opštim pravilima pretežne namene.

Građevinska linija poklapa se sa regulacionom linijom, a definisana je: grafičkom prilogu, a odnosi se na porodičnu gradnju, za izgradnju višeporodičnih objekata položaj objekta u odnosu na regulaciju važe pravila gradnje za višeporodične objekte.

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 60%.

Maksimalna visina nadzemnih etaža porodičnih objekata je maks. 12.0m (do kote slemena).

Mogu se predvideti i podrumске просторије ukoliko ne postoje smetnje hidrotehničke i geotehničke prirode.

Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta individualnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je:

- za tip slobodnostojeći objekata 2,5 m sa jedne strane , 1,0m sa druge bočne strane;
- za tip dvojnih objekata 2,5 m sa slobodne strane;

PREPORUKA: Kod nove izgradnje preporuka je zadržavanje postojećih gabarita, odnosno rekonstrukcija postojećih objekata, sa zadržavanjem objekta na regulaciji.

Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske.

Otvoreni parking prostor na parceli, predvideti u okviru građevinske parcele korisnika za objekte slobodnostojeće, dvojne, na bočnoj strani dvorišta ili iza osnovnog objekta a kod objekata u nizu u okviru objekta. Ovo pravilo važi i za objekte kompatibilne namene. Obezbediti jedno parking mesto za svaki stan i jedno parking mesto na 70 m² korisne površine poslovnog prostora.

Obezbediti pristup parceli na javno u širini min.2,5m ako prostor nije izgrađen.

Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti (stambeni, objekti kompatibilne namene, i pomoćni) do maksimalnog koeficijenta zauzetosti. Minimalna udaljenost objekata na istoj parceli iznosi najmanje 1/2 visine višeg objekta do kote venca. Za drugi objekat obavezno obezbediti prilaz ka javnoj površini minimalne širine 2,50m za porodične objekte.

Poštovanje tradicionalnih formi koje podrazumevaju četvorovodni krov niskog nagiba (max 30o) krovnih ravni, eventualno plitak ispust prvog sprata u vidu erkera koji natkriljuje ulicu i na prvom mestu svedeni oblikovni izraz celokupnog sklopa građevine, poštovanje tradicionalnih materijala kao što su malterne fasade, kvalitetna drvena stolarija ili plastične stolarije boje drveta , crepom koji oblikom podržavaju oblik ćeramide

Obrada fasadnih zidova bojenjem, i kamenom cokolom. Preporučena je primena visokokvalitetnih i trajnih materijala, zadovoljavajućih estetskih karakteristika.

Građevinski elementi na nivou prizemlja ne mogu preći regulacionu liniju. Kod objekata koji se grade na regulacionoj liniji (građevinska linija i regulacija se poklapaju ispadi na pojedinim spratnim etažama (lođe, balkoni i erkeri) na prednjoj fasadi ne mogu preći regulacione linije. Ako se ispadi grade kod objekata u nizu ili dvojnih ona mora biti udaljena od bočnih ivica objekta susednih objekata za najmanje 2 svoje širine. Plitki ispust prvog sprata u vidu erkera koji natkriljuje ulicu, (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice i sl.) ne mogu prelaziti građevinsku odnosno regulacionu liniju više od 0,6 m, i da ne zauzimaju 30% prednje fasade etaže na kojoj se nalazi. Ispadi na objektu u nivou sprata sa bočne strane ne smeju se graditi na rastojanju manjim od 1m (i to 30% bočne slobodne fasade), kada je rastojanje građevinske linije prizemlja i međe min 2,5m. Na bočnoj strani ispada ne mogu se postavljati otvori. Prema unutrašnjem dvorištu nema ograničenja, osim ako ne smeta insolaciji susednog objekta. Otvoreno stepenice se mogu postavljaju na bočni ili zadnji deo objekta pod uslovom da ne ometaju prolaz i druge funkcije dvorišta i ne mogu preći građevinsku liniju. Prizemna etaža sa pristupom sa ulice min 20cm, iznad 20cm pristupno stepenište planirati unutar objekta.

Dvorišne ograda prema ulici je zidana visine 2m, sa drvenom kapijom nadstrešnicom prekrivenom crepom po ugledu na tradicionalnu ogradu. Prostor za odlaganje smeća unutar parcele.

NAPOMENA: Zbog karaktera postojećih parcela, dozvoljava se odstupanje u veličini minimalne parcele za tip porodično stambene izgradnje do 10%, što će se posebno analizira u okviru programa izgradnje na parceli i lokaciji.

Tradicionalne stambene kuće mlađeg tipa (kuća porodice Trtovac iz 1910. godine u Sarajevskoj br 6, kuća porodice Gicić u Sarajevskoj 108., itd.), podležu izdavanje uslova od strane Zavoda za zaštitu spomenika.

POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA ZA OBJEKTE VIŠEPORODIČNE STAMBENE OBJEKTE VISINE 22m DO KOTE VENCA

Minimalna građevinska parcela 600,0m².

Osnovna namena su višeporodični stambeni objekti i kompatibilni objekti i objekti javne namene. Kompatibilna namena, mogu biti zastupljene u okviru objekta ili zastupljenost ove namene može biti i 100% na pojedinačnoj građevinskoj parceli. Za njih se primenjuju pravila gradnje koje važe i za stambene objekte porodične gradnje na regulaciji. Dozvoljena izgradnja kompatibilnih namena, i to poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo, zanatstvo i usluge, manufakturna proizvodnja, (pod uslovom da ne podleže zahtevu za koje se radi ili za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, zdravlje, dečija zaštita, obrazovanje, kultura. Zabranjena izgradnja pomoćnih objekata.

Minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione linije je 5 metara, uz ulice min širine 8m, odnosno 9m od ose ulice, uz ulice manje od 8m. Rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza regulacione linije.

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 70%.

Maksimalna visina nadzemnih etaža porodičnih objekata je maks. 22,0m do kote vencia.

Najmanja dozvoljena udaljenost objekta od granica parcela za kolektivno stanovanje je 4,0m od međe uz mogućnost izgradnje na međi uz saglasnost vlasnika susedne parcele, odnosno vlasnika parcele na čijoj se međi gradi.

Ukoliko postojeći objekat na međi ima otvore dozvoljava se izgradnja lepljenog objekta tako što će se na mestu postojećih otvora pomoćnih prostorija obezbediti vazdušni prostor na novom objektu.

Otvoreni parking prostor na parceli, predvideti u okviru građevinske parcele korisnika, sa jednim ulazom i izlazom na javnu površinu.

Potreban broj parking mesta (PM) za objekte:

- stanovanja - jedno PM za svaki stan
- poslovanja - jedno PM na 70 m² korisne površine poslovnog prostora.
- banjsko-pansionskog smeštaja - 1PM na koristan prostor za 10 kreveta.
- banka, zdravstva, poslovnih ili administrativnih ustanova - 1PM na 70m² korisnog prostora.
- pošta - 1PM na 150m² korisnog prostora,
- trgovina na malo - 1PM na 100m² korisnog prostora,
- ugostiteljski objekat - 1PM na koristan prostor za 8 stolica,
- hotelijerske ustanove - 1PM na koristan prostor za 10kreveta,
- pozorište ili bioskop - 1PM na koristan prostor za 30 gledalaca,
- sportska hala - 1PM za koristan prostor za 40 gledalaca,

Najmanji broj parking mesta je jedno parking mesto po stanu. Ovo pravilo važi i za objekte kompatibilne namene.

Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti (kompleksi više objekta).

POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA ZA OBJEKTE VIŠEPORODIČNE STAMBENE OBJEKTE VEĆE VISINE DO 30m KOTE VENCA I PARCELE IZNAD 10 ARI:

Za komplekse parcele površina od 10 i više ari omogućava se izrada planske studije za proveru i utvrđivanje pravila građenja koje se odnosi na gustinu, zauzetost, regulaciju i povećanje spratnosti, odnosno maks. visine kote venca objekta do 30m.

Visina i spratnost objekata, definisana u pravilima za visinu objekata, može se povećati, a urbanistički parametri i položaj objekta uskladiti, kroz izradu Urbanističkog projekta, koji u sebi sadrži Analizu i potvrdu ispunjenosti kriterijuma za izgradnju visokog objekta, na koji saglasnost daje Komisija za planove Skupštine Grada Novog Pazara. Izuzetak je zona u kojoj nije dozvoljena izgradnja visokih objekata, a koja obuhvata područje koje se nalazi pod zaštitom zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Analiza sadrži ocenu ispunjenosti kriterijuma za izgradnju, principe oblikovanja i definiše prostorno programske elemente za izgradnju lokacije. Visokim objektom smatraju se svi komercijalni, poslovni i stambeni objekti viši do 30 m.

Lokacije je potrebno vrednovati prema sledećim kriterijumima:

- urbanističko-arhitektonski kriterijumi
- odnos prema kontekstu i karakteristikama okruženja

Analiza mogućih uticaja okruženja na objekat i predložene izgradnje na okruženje. Odnos se iskazuje kao procena doprinosa izgradnje lokacije visokog objekta svakom od razmatranih aspekata. Analiziraju se volumen, visina objekta i silueta; odnos prema zaštićenim objektima, prostorima i prirodnim predelima; urbana matrica, tip izgradnje i ulični profil; topografija terena; zelene površine;

Proporcija visokog objekta ne može da bude manja od 1:3 (odnos šire strane osnove objekta i visine). Kao kontrolni faktor primenjuje se maksimalni indeks izgrađenosti, koji na nivou bloka ne može biti veći od 5.0.

Analizira se površina, oblik i dimenzije lokacije, mogućnost postavljanja objekata i organizacije prostora prema urbanističkim, ekološkim, saobraćajnim i drugim zahtevima; ostvareni urbanistički parametri (odnos veličine lokacije i ukupni kapaciteti izgradnje); dispozicija objekta u odnosu na susedne parcele, postojeće i planirane objekte; kolske i pešačke veze sa okolnim prostorom (procena mogućnosti obezbeđenja adekvatnog saobraćajnog i pešačkog pristupa u skladu sa namenama i kapacitetima, funkcionalna povezanost sa neposrednom i širom kontaktnom zonom), doprinos javnom prostoru i prostoru za javno korišćenje u okruženju, kao i procena mogućnosti korišćenja prvih i poslednje etaža za javne namene ili javno dostupne sadržaje, doprinos urbanoj transformaciji neposrednog ili šireg okruženja kao procena posebnog doprinosa koji izgradnja visokog objekta može da ima na unapređenje šireg prostora, razvoj transportnog sistema, infrastrukture i drugih razvojnih programa. (Vrednuje se u slučaju kada izgradnja visokog objekta predstavlja strateški važan i od grada stimulisan poduhvat, kada takva izgradnja menja karakter čitavih delova grada, i sl.)

Lokacije za visoke objekte neophodno je planirati na pravcima koji su na uličnoj mreži visokog ranga sa kapacitetima koji mogu da prihvate intenzivniji saobraćaj. Takođe je važno da sekundarna mreža, koja neposredno opslužuje nove objekte ima odgovarajuću gustinu u gravitacionoj zoni objekta (radijusu od 400 m), zadovoljavajući kapacitet i potreban broj priključaka (veza) na primarnu saobraćajnu mrežu u okruženju. Analiza se radi za svaku pojedinačnu lokaciju.

Obezbeđenje javnog prevoza u gravitacionoj zoni od 400 m (petominutna pešačka izohrona). Obezbeđenje javnog gradskog prevoza je od primarnog značaja, naročito ukoliko su planirani sadržaji u takvim objektima komercijalni i atraktivni. Prednost imaju lokacije sa autobuskim vezama

Parkiranje mora biti u funkciji površine, namene i eventualnih ograničenja na lokaciji, a može biti rešeno u garaži, na otvorenom parkingu, uređeno ulično parkiranje ili kao kombinacija ovih rešenja. Potreban broj parking mesta određuje se prema opštim uslovima ovog plana za pojedine namene. Isključeno je parkiranje u delovima nadzemnih etaža orijentisanih ka ulici ili susednim parcelama.

S obzirom na očekivane kapacitete visokih objekata i saobraćaj koji će biti generisan uvođenjem novih namena, za svaki pojedinačan slučaj neophodna je procena uticaja na postojeću saobraćajnu infrastrukturu i mogućnosti prilagođavanja te infrastrukture novonastalim potrebama.

Lokacije za izgradnju visokih objekata dokazuju se i kroz analizu lokacije sa geotehničkog aspekta, izradu geomehaničkog elaborata i obradu odgovarajućih geoloških podataka, kao što su:

- fizičko-mehanički parametri;
- hidrogeološke karakteristike sa aspekta odvodjenosti i hidropotencijala terena u zoni uticaja postojećih i budućeg objekata;
- podaci o brzinama prostiranja elastičnih talasa;
- druga dokumentacija koja će pružiti dovoljno podataka o mogućnosti izgradnje ovakvih građevinskih zahvata kao i uticaj tih zahvata na promene svojstava terena kao i na susedne objekte.

Poboljšanje uslova životne sredine predstavlja jedan od primarnih ciljeva svake intervencije u izgrađenom prostoru. Najpre se proverava odnos prema zaštićenim prirodnim dobrima i prirodnim područjima sa posebnim vrednostima i vodoizvorima, prema zakonom definisanim uslovima. Kao povoljne lokacije za visoke objekte se smatraju one koje obezbeđuju da se položajem, orijentacijom, rastojanjima, volumenom i oblikom objekata:

- umanje negativni i koriste povoljni uticaji vetra i vazdušnih strujanja
- umanje brzina, pritisak vetra, njegova jačina na objektima;
- umanje rashladno dejstvo (mogućnost postavljanja objekata paralelno sa pravcem vetra, posebno na grebenima; kod izduženih gabarita mogućnost orijentisanja u pravcu sever-jug);
- koristi potencijal vetra za prirodnu ventilaciju, i kao mogući izvor energije;
- redukuju senke objekta, veličina i trajanje senke koja pada na druge objekte
- omogući postizanje povoljnih uslova insolacije posebno u zimskom periodu (insolaciono rastojanje koje obezbeđuje najmanje dva sata osunčanja stambenih prostorija u zimskom periodu);
- omogući postavljanje objekta na severnoj strani lokacije;
- – očuva vidokrug okolnih zgrada – manja osnova obezbeđuje veći vidokrug;
- omogući formiranje zelenih i slobodnih površina i povezivanje u sistem zelenila
- redukuje površina pod objektima, formiraju pešačke komunikacije, platoi, atrijumi, uz uvođenje visokog zelenila;
- eliminiše ili umanje dejstvo štetnih gasova, buke, vibracija, postavljanjem objekta suprotno od smera vetra u odnosu na izvor zagađenja (na pr. saobraćajnice).

Infrastrukturno povezivanje visokih objekata na gradske komunalne sisteme je specifično u odnosu na ostale kriterijume i posmatra se kroz najmanje dva aspekta:

- mogućnost priključenja na gradsku mrežu infrastrukture i
- specifični uslovi koji proizilaze iz visine objekata.

OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODOSE NA SVE ZONE

Stambeni prostor - stambenu jedinicu sa pomoćnim i pratećim prostorima u okviru višeporodičnog objekta organizovati prema funkciji i važećim normativima. Svetla visina stambenih prostorija ne može biti manja od 2,5m. Poslovni objekti treba da su izgrađeni prema funkcionalnim, sanitarnim, tehničko-tehnološkim i drugim uslovima prema važećim propisima za određenu namenu ili delatnost. Standardna svetla visina poslovnih, radnih prostorija treba da je u skladu sa propisima za obavljanje određene vrste delatnosti.

Objekti svih vrsta i namena treba da su funkcionalni, statički stabilni, hidro i termički propisno izolovani i opremljeni svim savremenim instalacijama u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namene. Prilikom projektovanja i izgradnje objekata ispoštovati važeće tehničke propise za građenje objekata određene namene. Objekte projektovati u skladu sa propisima o izgradnji na seizmičkom području, imajući u vidu da se gradi na području koje prema intenzitetu zemljotresa spada u VIII stepen Merkali-Kankali-Zibergove skale (MCS).

Ako parcela na strmom terenu izlazi na dva moguća prilaza (gornji i donji) određuju se i dve kote prizemlja od kojih se utvrđuje dozvoljena spratnost posebno za delove orjentisane na gornju i donju prilaznu zonu. Određivanje kote prizemlja:

- maks. 1/2H m od najviše kote pristupne saobraćajnice tj. nulte kote
- na ravnom terenu ne može biti niža od najviše kote pristupne saobraćajnice-nulte kote
- na strmom terenu sa nagibom od ulice(naniže) kada je kota terena niža od kote pristupne saobraćajnice, može biti maksimalno 1/2H m niža od najviše kote pristupne saobraćajnice.

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata imati u vidu nivo podzemne vode. Kod građenja objekata na međi voditi računa da se objektom ili nekim njegovim elementom – (ispadom i drugim) ne ugrozi vazdušni, odnosno podzemni prostor susedne parcele. Krovne ravni svih objekata u pogledu nagiba krovnih ravni treba da su rešene tako da se odvođenje atmosferskih voda sa površina krova reši u sopstveno dvorište, odnosno usmeri na uličnu atmosfersku kanalizaciju. Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeriti prema drugoj parceli, odnosno objektima na susednim parcelama.

Izgrađene saobraćajne površine, pristupne pešačke staze objektima na parceli, rampe garaža u prizemlju i pomoćnih i radnih prostorija kojima se savladava visinska razlika iznad kote terena, kolske pristupne puteve dvorišta i manipulativne dvorišne platee, treba izvesti sa padom orijentisano prema ulici, eventualno delom prema zelenim površinama na parceli (vrt, bašta i slično). U slučaju izgradnje garaže u suterenu objekta, pad rampe za pristup garaži orijentisan je prema objektu, a odvođenje površinskih voda rešava se drenažom ili na drugi pogodan način. Saobraćajne površine - pristupni putevi, platoi treba da su izvedeni sa savremenim kolovoznim zastorom: beton, asfalt ili popločanje raznim tipskim elementima. Javni prostor ulice se ne može koristiti za obavljanje delatnosti (skladištenje materijala i sl.) niti za parkiranje teških vozila i mašina, već se u tu svrhu mora organizovati i urediti prostor u okviru parcele ukoliko za to postoje prostorni uslovi i ne remete se stvoreni uslovi življenja u širem okruženju.

Elementi urbanističke regulacije koji nisu obuhvaćeni ovim Pravilima građenja definišu se prema Pravilniku o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta: Sprovođenje plana generalne regulacije vrši se direktno ali i kroz izradu urbanističkih projekata.

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.

Posebni uslovi: Planom nisu utvrđeni nikakvi posebni uslovi za predmetnu lokaciju.

PRISTUP PARCELI: Sa ul. 37. Sandžačke divizije.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 10,60m visina slemena, spratnost Po + P + 1 (podrum + prizemlje + jedan sprat) i P + 0.

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: na parceli nema postojećih objekata koje je potrebno ukloniti radi izgradnje.

Na kopiji katasterskog plana vodova RGZ-a br.956-306-4087/2025 od 17.03.2025.god. prikazani su vodovi preko ul. 37. Sandžačke divizije.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: Građevinska linija je udaljena od regulaciine linije 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: Dva parking mesta i to jedan stan jedno parking mesto i 100m2 poslovnog prostora jedno parking mesto.

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: 015/25 od 21.03.2025.g.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06-133663-25 od 01.04.2025. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija”.
- Uslovi za projektovanje i priključenje od JP „Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara” Novi Pazar br.629/2025 od 19.03.2025.god.
- Uslovi JKP „Čistoća” br.483 od 25.03.2025.god.

Uz zahtev je priloženo Idejno rešenje br. Teh dokumentacije IDR-09/2024 od Decembra 2024.g., urađeno od strane projektnog biroa „PRO ARCH 76”, Novi Pazar, ul.7. Juli, glavni projektant Dževad Plojović, d.i.a., Broj licence 300P31417, 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 2500,00dina 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 400,00din RAT za podnošenje zahteva.

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-4085-LOC-1/2024. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 590,00 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:

Nihat Crnovršanin, d.i.g.