



## Republika Srbija Grad Novi Pazar

### Gradska uprava za izvorne i poverene poslove

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

### Odeljenje za urbanizam i izgradnju

web: [www.novipazar.rs](http://www.novipazar.rs), e-mail: [ismail.batilovic@novipazar.org.rs](mailto:ismail.batilovic@novipazar.org.rs)

IV/07 broj: ROP-NPA-11872-LOCH-4/2017

Datum: 04.5.2017.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu koji je u ime Karišik Bajrama i Sabihe, [REDACTED] podneo punomoćnik Ilijaz Maljevac, za izmenu lokacijskih uslova koji je podnet ovom organu kroz CIS-a, a na osnovu člana 192. Zakona o opštem upravnom postupku (»Sl. glasnik SRJ«, br.33/1997 i 31/2001) i 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) i čl. 2 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.35/15, izdaje:

### LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po+P+7 (izmenjeni uslovi).

#### PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcel: 10074 i 10075 KO Novi Pazar

Površina katastarskih parcela koje su kroz Idejno rešenje određene kao građevinska iznosi 544,60 m<sup>2</sup>.

*U skladu sa Čl. 53a Zakona o planiranju i izgradnji lokacijski uslovi se izdaju za katastarske arcele uz obavezu investitora da pre izdavanja upotrebne dozvole izvrši spajanje tih parcela u skladu sa ovim zakonom.*

KLASA OBJEKTA: kategorije "V", sa odnosima 97,94% stambene zgrade sa tri ili više stanova klasifikacioni br. 112222; i 2,06% Zgrade za trgovinu na veliko i malo klasifikacioni br. 123001.

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površine objekta je 2533,15 m<sup>2</sup>, ukupna BRGP nadzemno 2157,29 m<sup>2</sup>, visine slemena 25,00m. Koeficijent zauzetosti Bruto površina etaže/ Pparcele x100% = **49,94%**. ( u skladu sa planskim dokumentom)

Dispozicija Stambeno- poslovnog objekta spratnosti Po+P+7 planirana je poprečno u pravcu severozapad-jugoistok, upravno na ulicu Doktora Tirše. Stambeni ulaz u objekat je sa platoa sa severozapadne strane sa pristupom iz ulice Doktora Tirše. Ulaz u lokale prizemlja je takođe direktno sa platoa.

Kolski ulaz u podzemnu garažu objekta je sa severozapadne strane preko ulazno-izlazne kolske rampe iz ulice Doktora Tirše. Objekat je udaljen sa severozapadne strane od ulice Doktora Tirše u prizemlju 5m, dok se sprat širi erkerno sa te strane za 1,6m. Objekat je sa jugoistočne strane udaljen od susedne parcele 4m. Sa jugozapadne strane objekat je udaljen 1m uz saglasnost vlasnika parcele 10058/3 (OV I br. 9616/2016), dok je sa severoistočne strane udaljen od granica parcele 4m.

Dimenzije objekta u prizemlju su okvirno 18,00x14,5, dok se objekat sa severozapadne strane širi na erkeru za 160cm. Teren je skoro ravan. Kota prizemlja je podignuta od kote trotoara prema ulici Doktora Tirše za 20cm. U prizemlje se može pristupiti uz pomoć rampe tako da je prizemlje zgrade pristupačno osobama sa invaliditetom, a takođe i spratovi su dostupni za nesmetano kretanje osoba sa invaliditetom uz pomoć lifta.

PLANSKI DOKUMENT Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta Grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja: Jošanica, Stara čaršija, Park, naselje iznad parka, Jermiše, Hadžet, delove naselja Varevo, Paralovo, Mur, Šutenovac, naselja Rasadnik i Čair („Sl.list Grada Novog Pazara“, br.5/14)

**PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: CELINA I „Jošanica i Gradski park “ Celina 1, zona Au (urbane centralne i poslovne većih gustina)**

**Namena zemljišta:** Stanovanje, poslovanje, socijalno stanovanje, komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura, socijalne ustanove.

Nije dozvoljena izgradnja objekata čija namena može ugroziti 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. U ovoj zoni zabranjena je izgradnja proizvodnih objekata i skladišta.

**Pristup i smeštaj vozila:** Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu, odnosno na osnovu odluke Skupštine grada. Ukoliko je parking površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište.

-Trgovina na malo 1PM na 100m<sup>2</sup> korisnog prostora,

Najmanji broj parking mesta je jedno parking mesto po stanu.

Pod garažom u stambenoj zgradi podrazumeva se zatvoreni prostor za parkiranje vozila.

-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.

**Pravila za arhitektonsko oblikovanje objekata:** 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.

**Uređenje parcele (kompleksa):** vrši se na osnovu propisa i tehničkih uslova i normativa za odgovarajuću namenu. Kompleks (parcela, građevinska parcela) mora biti uređen tako da bude u skladu sa namenom objekta i okruženjem. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter, zelenu površinu parcele i odvodnjavanje. Maksimalno sačuvati postojeći zeleni fond na lokaciji. Minimalni procenat zelenih površina na parceli propisan je u okviru posebnih pravila građenja za svaku namenu. 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. Površinske vode sa jedne parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj.

**Zaštita životne sredine, tehnički, sanitarni i bezbedonosni uslovi:** 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 bezbedonosni 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. Takođe, potrebno je da odgovarajuće službe kontrolišu izgradnju, uređenje javnih površina, komunalni otpad, snabdevanje vodom, kanalizacije i prečišćavanje otpadnih voda i dr.

- 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.

- Kod višeporodičnog stanovanja na svakih 15.stanova postaviti po jedan kontejner

- Kod poslovnih prostorija (trgovinskih, zanatskih, ugostiteljskih i sl. Na 50m<sup>2</sup>, postavlja se jedan kontejner, a ukoliko je poslovni prostor manji od 50m<sup>2</sup>, vlasnici odnosno korisnici poslovnih prostora mogu imati jedan kontejner.

Kod preduzeća, ustanova, na 200m<sup>2</sup> postaviti jedan kontejner.

Za izgradnju objekata za koja nisu definisana pravila građenja primenjivaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (sl. Gl. RS br. 50/2011)

**Au - STANOVANJE VISOKE GUSTINE, Gs = 100-150 stanova/ha**

<b>USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE</b>	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 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 (za izgradnju na granici parcele potrebna je saglasnost vlasnika susedne parcele.)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.
<b>NAMENA _ OSNOVNA</b>	Stanovanje, poslovanje, socijalno stanovanje
<b>NAMENA _ PRATEĆA</b>	Komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura, socijalne ustanove.
<b>NAMENA _ ZABRANJENA</b>	Proizvodni objekti, skladišta.
<b>POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU</b>	Za objekte višeporodičnog stanovanja građevinska linija je udaljena od regulacione linije 5.0 metara. Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,6 m. Nisu dozvoljeni nikakvi ispadi preko regulacione linije. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.
<b>MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI</b>	60 % (za nove objekte) 70% za višeporodične objekte
<b>MAKSIMALNA VISINA OBJEKTA</b>	Za individualne stambene objekte 12.0 metara za objekte višeporodičnog stanovanja 25.0 metara.
<b>NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA</b>	Najmanje dozvoljeno rastojanje od najjisturenije tačke novog objekta višeporodičnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 4.0. Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od granice susedne parcele neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele.
<b>PARKIRANJE</b>	Definisano opštim pravilima građenja.
<b>USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI</b>	Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti.
<b>OSTALO</b>	Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površine građevinske parcele umanju za površinu prizemlja..

- Za izgradnju objekata za koja nisu definisana pravila građenja primenjivaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (sl. Gl. RS br. 50/2011).

**PRISTUP PARCELI:** Kolski i pešački pristup je iz ulice Doktora Tirše sa kote -0,20 koja je ujedno i kota trotoara ulice. Sa ulice Dr. Tirše se nalazi ulazno-izlazna kolska rampa kao pristup za podzemnu garažu.

**VISINA OBJEKTA I SPRATNOST:** 24,95 m visina slemena od kote trotoara pristupne saobraćajnice i Po+P+7 (podrum, prizemlje, 7 spratova)

**PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA:** Na situacionom planu, katastarsko-topografski plan priložen u idejnom rešenju, ucrtano je više stambenih i pomoćnih objekata na kompleksu koje je potrebno ukloniti. Ostvarivanja prava na umanjenje doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta za postojeće objekte koji su upisani kao objekti izgrađeni pre podnošenja propisa ostvaruje se na osnovu lista nepokretnosti, za ostale objekte je potrebno dostaviti građevinske dozvole izdate u predhodnom periodu.

Na osnovu Uverenja br. 952-3/2017-5995 od 30.3.2017.god. utvrđeno je da na parceli nema snimljenih podzemnih instalacija.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: data je u grafičkom prilogu situacionog plana i iznosi 5m od pristupne ulice i na to rastojanju se moraju naći svi konstruktivni elementi u osnovi prizemlja.

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

FAZNOST RADOVA: Nije predviđena.

PARKIRANJE: Parkiranje je predviđeno za ukupno 20 vozila. U podrumu objekta u garaži za 11 automobila, u garaži prizemlja 7 i na parceli za 2 automobila. Proračunom je utvrđen potreban broj parking mesta i to 29PM.

UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA: Parterno uređenje uraditi u skladu sa uslovima lokacije uz maksimalno ozelenjavanje slobodnih površina, a minimalno prema uslovima datim u pravilima građenja (prema Idejnom rešenju 50,10% od slobodne površine parcele).

OGRADIVANJE PARCELE: **Pravila za ograđivanje građevinske parcele** : 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. 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 2,20 m. 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 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 1,40 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.

## USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

### Uslovi za projektovanje

- Prilikom izrade tehničke dokumentacije u svemu ispoštovati pravila data Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova („Sl. glasnik RS”, br. 58/12 74/2015 i 82/2015) ili važeći pravilnik koji reguliše tu materiju. Odgovorni projektant je dužan da se izjasni da li je projekat za građevinsku dozvolu urađen u skladu sa ovim i ostalim uslovima i normativima koji regulišu ovu materiju.

- 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 izrade tehničke dokumentacije odgovorni projektant je obavezan da se pridržava odredaba Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osoba sa invaliditetom, deci i starim osobama („Sl. glasnik RS“, br.22/2015);

- 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.gl.RS”, br. 61/11).

- Uslovi sa aspekta zaštite od požara broj 217-6739/16 od 15.07.2016. izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije. (Uslovi pribavljeni u predmetu ROP-NPA-11872-LOCH-2/2016).

### Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda Broj:021/16 od 13.07.2016. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar. (Uslovi pribavljeni u predmetu ROP-NPA-11872-LOCH-2/2016).

- Saglasnost sa tehničkim uslovima br. 268087/1-2016 od 13.07.2016. izdata od Telekom Srbija, preduzeće za telekomunikacije a.d. (Uslovi pribavljeni u predmetu ROP-NPA-11872-LOCH-2/2016).

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/42u/2016 od 05.07.2016. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija”. (Uslovi pribavljeni u predmetu ROP-NPA-11872-LOCH-2/2016).

- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj:10/16 od 24.04.2016. god. izdati od JKP „Gradska čistoća”. (Uslovi pribavljeni u predmetu ROP-NPA-11872-LOCA-3/2017).

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar” br.21/2017 od 05.4.2017.god. (Uslovi pribavljeni u predmetu ROP-NPA-11872-LOCA-3/2017).

- Uslovi JKP “Parking servis Novi Pazar” od 28.4.2017.godine.

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

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije ID 04/2017, urađeno od strane „IKAN 2013” D.O.O., ul. Ive Andrića br. 146, Novi Pazar, Vlasnik – Fatmir Zejnelović, Odgovorni projektant Iljaz Maljevac, d.i.a., Broj licence 300 9774 04, urađeno je u skladu sa važećim planom, stim što, na osnovu člana 8đ, tokom sprovođenja objedinjene procedure nadležni organ isključivo vrši proveru ispunjenosti formalnih uslova za izgradnju i ne upušta se u ocenu tehničke dokumentacije, niti ispituje verodostojnost dokumenata koje pribavlja u toj proceduri, već lokacijske uslove, građevinsku i upotrebnu dozvolu izdaje, a prijavu radova potvrđuje, u skladu sa aktima i drugim dokumentima iz člana 8b ovog zakona.

ROK VAŽENJA Lokacijski uslovi važe 12 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 taksa za izdavanje lokacijskih uslova tarifni br 2 tač. 10 u iznosu od 3000,00 din. Odluke o opštinskim administrativnim taksama („Sl. list opštine Novi Pazar”, br 11 /2015), naknada za oglašavanje izdatih akata na sajtu grada u iznosu od 350,00 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 2000,00 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).

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

ODELJENJE ZA URBANIZAM I IZGRADNJU GRADSKO UPRAVE ZA IZVORNE I POVERENE POSLOVE GRADA NOVOG PAZARA, Broj ROP-NPA-11872-LOCH-4/2017, dana 04.5.2017.god.

Obradio:  
Biševac Ahmet, d.i.a.  
Maida ćorović, d.i.a.

Zamenik rukovodioca:  
Džanković Pemba, dipl.prav.