



## 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)

Broj: ROP-NPA-6688-LOC-5/2017

Datum: 21.06.2017. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Iko Company DOO, ul. Save Kovačevića iz Novog Pazara podneo punomoćnik Suat Ljajić, [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 i 145/2014) i čl. 2 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.35/15), izdaje:

## LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju stambene zgrade sa više stanova u ulici Deda Šehovića

### PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcela: 3217 i 3218 K.O. Novi Pazar;

Površina katastarskih parcela: obe kat. parcele imaju površinu od 1366 m<sup>2</sup>

Potrebno je da se formira građevinska parcela od gore navedenih katastarskih parcela pre dobijanja upotrebne dozvole.

KLASA OBJEKTA kategorije V, 100% izdvojene stambene zgrade sa tri ili više stanova klasifikacioni br. 112222

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površine objekta je 6356,26 m<sup>2</sup>, ukupne bruto nadzemna površine 5436,58 m<sup>2</sup>, visine slemena 30m. Novoprojektovani objekat rešen je kao slobodnostojeći. Planirana je zgradnja jedanaest etaža, podruma, prizemlja i devet spratova, a biće natkriven ravnim krovom. U funkcionalnom smislu organizovan je kao višeporodični sa više posebnih funkcionalnih celina. U podrumu su smeštene tehničke prostorije i garaža, a prizemlje većim delom zauzima takođe garaža. Na spratovima su stanovi različitih struktura. Kolski i pešački prilazi ovom objektu su iz ulice Deda Šehovića.

PLANSKI DOKUMENT Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Čukovac, 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 Jalija. (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 1/2014, 4/2014, 8/2016 i 3/2017);

**Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 1, zona Au (centralne urbane i poslovne zone)**

**Namena zemljišta:** objekti javne namene, poslovne zone i zone stanovanja većih gustina.

**Građevinske i regulacione linije:** Za nove objekte na osnovu grafičkog priloga „Plan regulacije sa građevinskim linijama” (grafički prilog), *osim za kolektivno stanovanje gde je minimalna građevinska linija udaljena 5 metara od regulacione linije ka pristupnoj ulici a satim da rampa*

**za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza regulacione linije.**

**Pravila građenja Au:**

Grad. parcela: min. Površina grad. Parcele 200,0m<sup>2</sup> za slobodnostojeće, 360,0m<sup>2</sup> za dvojne objekte i 150,0m<sup>2</sup> za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m<sup>2</sup> za višespratne stambene i poslovne **a sa najmanjom širinom parcele od 15m'**,

-za centralne urbane zone i poslovne zone, zone većih gustina,objekte od javnog interesa unutar šire zone zaštite istorijskog jezgra, najmanja širina i površina građevinske parcele se ne određuju,već se zatečene kat. Parcele tretiraju kao gradj.parcele.

Dozvoljeni indeks zauzetosti

- za objekte van zone zaštite istorijskog jezgra **70%**
- za objekte u zoni zaštite istorijskog jezgra **odrediće će kroz lokacijsku dozvolu saglasno**

**uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture.**

- najveća dozvoljena spratnost : max visina objekta je 30,0m od kote terena **a za individualne stambene objekte 12m.**

- **nulta kota prizemlja je maksimalno 20cm od kote izgrađenog trotara za poslovne prostorije u objektu**

-spratnost za objekte uz ul. Rifata Burdževića(deo u zoni zaštite istorijskog jezgra) P+1, najveća dozvoljena visina objekta 9,0m od kote terena,kota venca sljemena na 6,40m.

-fasade prema ulici R.Burdzevića(deo u zoni zaštite istorijskog jezgra) bez erkera.

6. dozvoljena međusobna udaljenost objekata : –za kolektivno stanovanje 4,0m od međe uz mogućnost izgradnje na međi a 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 obezbediti vazdušni prostor na novom objektu.

- svi objekti sa ravnim krovom mogu se nadzidati sa potkrovljem(visina nadzidka 1,60m), radi sanacije ravnog krova.

- U okviru svih parcela moguće je izgraditi više objekata, prizemni pomoćni objekat ali samo do planiranog indeksa zauzetosti parcele .

7.Obezbediti pristup parceli na javno u širini min.3,5m u slučajevima gde prostor nije izgradjen.Objekat se postavlja tako da ne ometa infrastrukturnu mrežu i objekte na istoj i susednim parcelama. 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.

-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

Objekti čija je izgradnja zabranjena su svi oni objekti za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, a za koje se u propisanoj proceduri ne obezbedi saglasnost na procenu uticaja objekata na životnu sredinu.

PRISTUP PARCELI: Kolski i pešački prilaz ovom objektu je sa ulice Deda Šehovića.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 30m visina od nulte kote posmatrano od ulice, sa spratnošću Po+P+9

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na situacionom planu, katastarsko-topografski plan priložen u idejnom rešenju i u tehničkom opisu, prikazani su objekti koje je potrebno ukloniti, a radi realizacije objekta.

Na osnovu kopije katastarskog plana vodova br. 952-3/2017-6406 od 06.04.2017. utvrđeno je da na parceli nema snimljenih niti evidentiranih 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: Ceo kompleks obezbeđuje ukupno 51 parking mesta, potreban broj 54.

UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA: Parterno uređenje uraditi u skladu sa uslovima lokacije uz maksimalno ozelenjavanje slobodnih površina, a minimalno prema uslovima datim u pravilima građenja.

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. 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 (Pribavljeni u predhodnom zahtevu u sistemu objedinjene procedure br. ROP-NPA-6688-LOCH-2/2017, osim uslova JKP „Parking servis” i „Čistoća” i MUP-a)

#### 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 sa aspekta zaštite od požara 09/21 broj 217-7637/17-2 od 15.06.2017. izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije.

- Uslovi za energetske efikasnost, objekat mora biti isprojektovan u skladu sa Pravilnikom o energetske 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: 017/17 od 19.04.2017. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 7/17 od 15.06.2017. god. izdati od JKP „Gradska čistoća” kojima se određuje da je potrebno 4 kontejnera zapremine 1,1m<sup>3</sup>

- Saglasnost sa tehničkim uslovima br. 136498/2 od 10.04.2017. izdata od Telekom Srbija, preduzeće za telekomunikacije a.d.

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/40u/2017 od 21.04.2017. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija”.

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje gradskog zemljišta "Novi Pazar" br.26/2017 od 20.04.2017.god. Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost br. 25 od 10.04.2017.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova.

- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar” broj 1896 od 05.06.2017.god.

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije IDR-01/2017, urađeno od strane „eRing”D.O.O., Novi Pazar, ul. Mur bb. Odgovorno lice projektanta Adnan Spahić, Glavni projektant Suat Ljajić, d.i.a., Broj licence 300 G446 08, 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 u iznosu 3000,00dina i 350,00din, 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 2000,00 din naknada za vođenje centralne evidencije i 300,00din 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.

Samostalni savetnik:  
Maida Ćorović, d.i.a.

RUKOVODILAC odeljenja:  
Ismail Batilović, d.i.g.