



## 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-33260-LOC-1/2016

Datum: 17.01.2017. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Trgovinsko-uslužnog preduzeća Safety DOO, [REDACTED] 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 stambeno-poslovnog objekta

### PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcela: 7955 i 7956 K.O. Novi Pazar;

Površina katastarskih parcela: kat. parcela br. 7955 KO Novi Pazar ima površinu od 461 m<sup>2</sup>, kat. parcela br. 7956 Ko Novi Pazar ima površinu od 444m<sup>2</sup>

KLASA OBJEKTA kategorije V, sa odnosima 96,5% stambene zgrade sa tri ili više stanova klasifikacioni br. 112222, 3,5% prodavnica klasifikacioni br. 123001.

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površine objekta je 4362,88 m<sup>2</sup>, ukupne bruto nadzemna površine 3817,29m<sup>2</sup>, visine slemena 23,70m. Novoprojektovani objekat rešen je kao slobodnostojeći. Planirana je izgradnja devet etaža, podruma, prizemlja i sedam spratova, a biće natkriven kosim krovom. U funkcionalnom smislu organizovan je kao višeporodični sa više posebnih funkcionalnih celina. U podrumu su smeštene tehničke prostorije i garaža, a prizemlje čine poslovni prostor namenjen trgovini na malo i takođe garaža. Na spratovima su stanovi različitih struktura. Kolski prilaz ovom objektu je i sa ulice Veljka Vlahovića i sa sporedne ulice Kosančičeve, a glavni pešački prilaz je sa prednje strane iz ulice Veljka Vlahovića. Sa obe ulice se prilazi parking mestima na parceli. U objektu se planira 39 stanova i jedan local.

PLANSKI DOKUMENT Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja Jošanicu, Staru čaršiju, Park, naselje iznad Parka, Jermiše, Hadžet, delove naselja Varevo, Paralovo, Mur, Šutenovac, naselja Rasadnik i Čair (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 5/2014);

**Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela:** Celina 2, 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.

- Banka, Zdravstvena, Poslovna, Obrazovna ili administrativna ustanova 1PM na 70m<sup>2</sup> korisnog prostora.
- Pošta 1PM na 150m<sup>2</sup> korisnog prostora,
- Trgovina na malo 1PM na 100m<sup>2</sup> korisnog prostora,
- Ugostiteljski objekat 1PM na koristan prostor za 8 stolica,
- Hotelijske 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,
- Proizvodni, magacinski i industrijski objekat 1PM na 200m<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.

**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, kanalisanje 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 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 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 objekte višeporodičnog stanovanja 25.0 metara.
<b>NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA</b>	Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije 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..

**Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta:** Sprovođenje plana generalne regulacije vrši se direktno, izdavanjem lokacijske dozvole.

**PRISTUP PARCELI:** Kolski prilaz ovom objektu je i sa ulice Veljka Vlahovića i sa sporedne ulice Kosančićeve, a glavni pešački prilaz je sa prednje strane iz ulice Veljka Vlahovića. Sa obe ulice se prilazi parking mestima na parceli.

**VISINA OBJEKTA I SPRATNOST:** 23,70 m visina slemena od nulte kote 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, prikazani su objekti koje je potrebno ukloniti, a radi realizacije objekta.

Na osnovu kopije katastarskog plana vodova br. 952-3/2016-32649 od 15.12.2016. 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:** U objektu i na parceli, a prema gore navedenim uslovima. Idejnim rešenjem određen je broj od potrebnih 41 parking mesta, a u garaži i na parceli obezbeđeno je 35.

**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. 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 (Pribavljeni u predhosnom zahtevu u sistemu objedinjene procedure, osim uslova JKP „Parking servis”)

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 217-13487/16-2 od 28.12.2016. izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije.
- 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: 066/16 od 27.12.2016. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.
- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj:29/16 od 20.12.2016. god. izdati od JKP „Gradska čistoća”
- Saglasnost sa tehničkim uslovima br. 510518/2 od 22.12.2016. izdata od Telekom Srbija, preduzeće za telekomunikacije a.d.
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/108u/2016 od 29.12.2016. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija”.
- Urbanističko-tehnički uslovi od JP „Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara” br.3/2017 od 17.01.2017.god. Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost br. 3 od 17.01.2017.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova.
- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar” broj 009/16 od 21.12.2016.god.

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije Idr 09/2016, urađeno od strane projektnog biroa „ARHITEKTURA NP”, Novi Pazar, ul. Oslobođenja br. 2, Odgovorno lice projektanta Nermin Škrijelj, Odgovorni 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:  
Ismail Batilović, d.i.g.