



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-8418-LOCA-7/2020

Datum: 21.10.2020. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu koji je u ime „DEDIĆ“ d.o.o. i „ASA INVEST“ d.o.o., [redacted], podneo punomoćnik Esad Muminović iz Novog Pazara [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 83/18*) i čl. 2 Uredbe o lokacijskim uslovima (*“SL.gl.RS”, br.115/2020,*) , menja:

LOKACIJSKE USLOVE

br. ROP-NPA-8418-LOC-5/2020

za izgradnju stambeno-poslovnog objekta

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcela: Faza I KP br.443/5 KO Novi Pazar , Faza II KP 443/6 KO Novi Pazar;

Broj katastarskih parcela i katastrskih opština preko kojih prelazi priključci za infrastrukturu; 4494/1 KO Novi Pazar.

Površina katastarske parcele 5,359m² (KP 443/5 – 3,459 m² , KP 443/6- 1,900 m²)

KLASA OBJEKTA kategorije V, 112222 ,učešće u ukupnoj površini objekta 87,41%

Faza I -90,1%

Faza II-84,71%

123002 – Zgrade za trgovinu na veliko I malo 12,59 %

Faza I- 9,9%

Faza II - 15,29%

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površine objekta je 17,560,63 m²

Faza I -11,779,4 m²

Stambeno-poslovni objekat 1 koji se sastoji iz lamele A(II etapa izgradnje) i lamele B(I etapa izgradnje) spratnosti Po+Sut II+Sut I+P+6 ,Ul.Stevana Nemanje bb,KP br.443/5 KO Novi Pazar

Faza II – 5,781,23 m²

Stambeno-poslovni objekat 2 spratnosti Po-3+Su-2+Su-1+Pr+6 ,Ul.Stevana Nemanje bb,KP br.443/5 KO Novi Pazar

Naziv planskog dokumenta na osnovu koga se izdaje informacija o lokaciji: 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. 2/2014, 4/2014, 8/2016, 3/2017, 7/2018, 4/2019, 7/2019, 2/2020 i 3/2020)

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

Namena zemljišta: Poslovanje (komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina), administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura i socijalne ustanove, objekti komunalne infrastrukture.

Građevinske i regulacione linije:

Prikazane su na grafičkom prilogu „Plan regulacije sa građevinskim linijama”.

Pravila građenja :

Građevinska parcela jeste deo građevinskog zemljišta, sa pristupom javnoj saobraćajnoj površini, koja je izgrađena ili planom predviđena za izgradnju. Građevinska parcela ima po pravilu oblik pravougaonika ili trapeza. Izuzetak može biti u slučaju kada to podrazumeva postojeće katastarsko, odnosno imovinsko stanje, postojeći teren ili tip izgradnje. Minimalna površina parcele i minimalna širina parcele za svaku planiranu namenu, a prema tipologiji gradnje, definisane su ovim planom. Ukoliko građevinska parcela ima nepravilan oblik, presek građevinske linije i bočnih granica parcele predstavlja minimalnu širinu parcele (front prema ulici)

Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli:

- u neprekinutom nizu (objekat na parceli dodiruje obe bočne granice građevinske parcele),
- u prekinutom nizu ili jednostrano uzidani “dvojni” (objekat na parceli dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele,
- kao slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu granicu građevinske parcele),
- kao poluatrijumski (objekat dodiruje tri granice građevinske parcele).
- kao atrijumski (objekat dodiruje sve četiri granice građevinske parcele).

Porodični stambeni objekti su stambeni objekti sa najviše dve stambene jedinice. Višeporodični stambeni objekti su stambeni objekti sa tri i više stambenih jedinica.

Položaj objekta na parceli definiše se građevinskom linijom u odnosu na:

- regulacionu liniju,
- bočne susedne parcele i
- unutrašnju susednu parcelu.

Građevinska linija jeste linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode do koje je dozvoljeno građenje osnovnog gabarita objekta. Podzemne i podrumске etaže mogu preći zadatu građevinsku liniju do granica parcele, ali ne i regulacionu liniju prema javnoj površini. Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele.

Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena (za objekte sa kosim krovom), odnosno do kote venca (za objekte sa ravnim krovom). Nulta (apsolutna) kota je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta. Kota prizemlja planiranih objekata može biti maks. 1,6m viša od najviše kote pristupne saobraćajnice, odnosno nulte kote. Kota prizemlja planiranih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od najviše kote pristupne saobraćajnice, odnosno nulte kote. Kota prizemlja planiranih objekata na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je kota terena niža od kote pristupne saobraćajnice može biti maks. 1,6m niža od najviše kote pristupne saobraćajnice, odnosno nulte kote. Ako parcela na strmom terenu izlazi na dva moguća prilaza (gornji i donji), određuju se dve kote prizemlja od kojih se utvrđuje dozvoljena spratnost posebno za delove zgrade orijentisane na gornju i donju prilaznu zonu. Druga pravila građenja važe u potpunosti i za ovaj slučaj.

Najmanja udaljenost porodičnog objekta od granica parcele je:

- 2,50m, ako se na fasadi formiraju prozorski otvori sa parapetom nižim od 1,60m;
- 1,50m, ako se na fasadi formiraju prozorski otvori sa parapetom višim ili jednakim 1,60m;

Ukoliko se objekti grade na granici sa susednom parcelom, nije dozvoljeno formiranje prozorskih otvora uz granicu sa susednom parcelom.

Udaljenost objekta od međe za porodično stanovanje je 1,5m sa severne strane, 2,5m sa južne strane i 2,5m od unutrašnje granice parcele. Sa istočne i zapadne strane, dozvoljeno rastojanje od slobodnostojećeg objekta i linije susedne građevinske parcele je 2,0m.

Najmanja udaljenost višeporodičnog objekta i porodičnog objekta maksimalne spratnosti od granica parcele je 1/4 visine objekta, ali ne manje od 4,00m. Za sve objekte koji imaju visinu veću od 16,0m, povećati rastojanje objekta od granice parcele tako da na svakih 3,0m visine objekta, rastojanje se uvećava za 1,0m od propisanih 4,0m.

Najmanja međusobna udaljenost objekata na istoj parceli je min 1/2 visine većeg objekta ili 1/4 visine ako na bočnim stranama nema otvora.

Indeks zauzetosti (IZ) parcele jeste odnos gabarita horizontalne projekcije izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele, izražen u procentima (%).

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti:

- za višeporodične objekte je maks. 70% pod objektima; min 15% uređene zelene površine; ostalo - saobraćajne površine i parking prostori.
- za porodične objekte je maks. 60% pod objektima. min 20% uređene zelene površine;
- za mešovito poslovanje je maks. 70% pod objektima; min 15% uređene zelene površine; ostalo - saobraćajne površine i parking prostori.

Na istoj građevinskoj parceli dozvoljava se izgradnja više objekata, iste ili kompatibilne namene. Pri utvrđivanju indeksa izgrađenosti, odnosno indeksa zauzetosti građevinske parcele, uračunava se površina svih objekata na parceli.

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 delatnost i uslove neposrednog okruženja prema Pravilniku o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju. Izgradnja objekata u svemu podleže pravilima građenja za izgradnju javnih objekata.

Kao prateće (mešovite i osnovne na parceli) mogu se graditi pod uslovom da parcela svojom veličinom, oblikom, konfiguracijom terena i uslovima za priključak na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu pruža te mogućnosti, uz uslov obezbeđenja svih funkcija objekta u okviru parcele kao i namena u okruženju. Objekti kompatibilne namene mogu se graditi na površinama druge pretežne namene, koji svojom namenom nemaju štetnog uticaja na životnu sredinu i to su: poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo, zanatstvo i usluge, zdravstvo, dečija zaštita, obrazovanje, kultura, verski objekti.

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

- izlozi lokala – 0,3m po celoj visini, kada najmanja širina trotoara iznosi 3,0m (ispod te širine trotoara nije dozvoljena izgradnja ispada izloga lokala u prizemlju),
- transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže – maksimalno 2,0m po celoj širini objekta sa visinom iznad 3,0m, odnosno 1,0m od spoljne ivice trotoara,
- platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom – 1,0m od spoljne ivice trotoara na visini iznad 3,0m,
- konzolne reklame – 1,2m na visini iznad 3,0m, odnosno 1,0m od spoljne ivice trotoara.

Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,6m, i to na delu objekta višem od 3,0m. Horizontalna projekcija ispada postavlja se u odnosu na građevinsku, odnosno regulacionu liniju. Građevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova) na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada na sledeći način:

- na delu objekta prema ulici 1,6m maks. ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 50% ulične fasade iznad prizemlja,
- na delu objekta prema bočnoj regulaciji parcele pretežne severne orijentacije (najmanjeg rastojanja od susedne građevinske parcele od 1,5m) 0,6m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja,
- na delu objekta prema bočnoj regulaciji parcele pretežne južne orijentacije (najmanjeg rastojanja od susedne građevinske parcele od 2,5m) 0,9m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja,
- na delu prema unutrašnjoj regulaciji parcele (najmanjeg rastojanja od susedne građevinske parcele od 5m) 1,2m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% zadnje fasade iznad prizemlja.

Postojeći objekti, čiji su parametri (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost) veći od parametara datih ovim planom, zadržavaju postojeće parametre bez mogućnosti uvećavanja. Postojeći objekti koji se rekonstruišu, dograđuju i sl. moraju da ispunjavaju sve uslove date ovim planom.

Ako je građevinska linija uvučena u odnosu na regulacionu liniju min. 3,0m i ako spoljašnje stepenište savladava visinu od 0,9m, mogu se postavljati na objekat (prednji deo). Ukoliko stepenice savladavaju visinu veću od 0,9m, onda ulaze u gabarit objekta.

Obezbeđivanje kontejnera za odlaganje smeća realizovati u skladu sa normativima i to 1 kontejner na 1000m² korisne stambene površine i 1 kontejner na 500m² korisne površine poslovnog prostora. Kontejnere smestiti u okviru građevinske parcele, u gabaritu objekta ili izvan gabarita objekta.

Veća spratnost od maks. 22,0m, moguća je za stambene ili stambeno-poslovne kule, na lokacijama i sa visinom koju će definisati Studija visokih objekata. Veća spratnost od maks P+6, do maksimalne spratnosti za zonu Ao (P+8), moguća je u slučaju izgradnje stambenih ili stambeno-poslovnih objekata u okviru otvorenih stambenih blokova, uz obavezu izrade Plana detaljne regulacije bloka ili urbanističkog projekta, koji u sebi sadrži analizu i potvrdu ispunjenosti kriterijuma za izgradnju visokog objekta, na koji saglasnost daje Komisija za planove.

Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu. Ukoliko je parking, površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište.

Broj parking mesta za objekte stanovanja je jedno parking mesto (PM) za svaki stan i jedno parking mesto na 70 m² korisne površine poslovnog prostora. Za ostale namene obezbediti potreban broj parking mesta prema sledećim normativima:

- objekti banjsko-pansionskog smeštaja: 1PM na koristan prostor za 10 kreveta.
- banka, zdravstvena, poslovna ili administrativna 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 10 kreveta,
- 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 200m² korisnog prostora.

Pod garažom u stambenoj zgradi podrazumeva se zatvoreni prostor za parkiranje vozila. Najmanja dimenzija parking mesta za parkiranje je 230/480cm, parking mesta za podužno parkiranje je 200/550 cm, a garažnog boksa 270/550cm. Svetla visina garaža na površinama koje su predviđene za kretanje motornih vozila, ne sme biti manja od 220cm, mereno od kote gotovog poda do najnižeg nivoa elemenata konstrukcije, instalacija i opreme. 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.

Obezbediti minimum 15-20% sadržaja za zelenilo kod objekata stambenih zgrada, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata.

Minimalna površina građevinske parcele je 200,0m² za slobodnostojeće stambene objekte, 360,0m² za dvojne objekte, 150,0m² za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m² (uz toleranciju od 20%) za višeporodične stambene i poslovne objekte.

Minimalna širina građevinske parcele za višeporodične stambene i poslovne objekte u neprekinutom nizu je 12,0m a za slobodnostojeće stambene, poslovne, proizvodne objekte je 16,0m. Za parcele čija je širina fronta manja od 8,0m (ili na mestu gradnje objekta, u slučaju kad parcela ne izlazi celom širinom na ulicu) prema javnoj površini, gradit će se kuće u nizu. Minimalna širina parcele za porodično stambene objekte u nizu iznosi 5,0 metara.

Zatečene parcele koje su manje od minimalne veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, tretiraće se kao građevinske. Za kompleks lokala na „Jaliji,, uz ul. Kej 12. Srpske brigade, moguće je formiranje parcele u površini koja je pod lokalom.

Osnovni tip izgradnje je stambeni porodični objekat, slobodnostojeći ili dvojni objekat. Višeporodični objekti mogu da se grade u zonama kao slobodnostojeći ili u nizu. Moguća je rekonstrukcija i transformacija celog porodičnog bloka u višeporodično stanovanje i tada se višeporodični objekti mogu graditi kao prekinuti ili neprekinuti nizovi.

Poslovni objekti mogu se graditi kao slobodnostojeći ili kao poslovni prostor pretežno u prizemnim, ali i u drugim delovima objekata.

Pomoćni prostor se obezbedjuje u okviru osnovnih objekata ili kao drugi objekat na parceli.

Građevinska linija za nove porodične objekte, do 12,0m visine, je na 3,0m od regulacije. Kod višeporodičnog stanovanja minimalna građevinska linija udaljena je 5,0 metara od regulacione linije. Rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza regulacione linije na udaljenosti od 1,5m (za objekte višeporodičnog stanovanja i poslovne objekte). Svi postojeći objekti koji su ispred građevinske linija mogu se legalizovati, a ako su na katastarskoj parceli državnog puta moraju se

pribaviti saglasnosti upravljača javnog državnog puta u skladu sa Zakonom. Erkeri na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,6m. Erkeri van regulacione linije nisu dozvoljeni. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.

Maksimalni indeks zauzetosti je 70% za višeporodične objekte, odnosno 60% za porodične objekte.

Maksimalna visina nadzemnih etaža viseporodičnih objekata je 22.0 metara (do kote venca).

Maksimalna visina nadzemnih etaža porodičnih objekata je max 12.0 metara (do kote venca).

Mogu se predvideti i podrumске prostorije ukoliko ne postoje smetnje hidrotehničke i geotehničke prirode. Moguća je i veća spratnost od maksimalne visine od 22,0m, u slučaju izgradnje stambeno-poslovnih kula koje mogu da budu u okviru otvorenih blokova ili kao reporni objekat u okviru bloka niže spratnosti. Razmeštaj i visinu ovih objekata definišaće odgovarajuća studija visokih objekata, kroz izradu urbanističkog projekta a na koju saglasnost daje Komisija za planove.

Najmanje dozvoljeno rastojanje novog višeporodičnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 4.0m.

Minimalna udaljenost od objekta na susednoj parceli je $\frac{1}{2}$ visine višeg objekta.

Udaljenost objekta od međe za porodično stanovanje je 1,5m sa severne strane, 2,5m sa južne strane i 2,5m od unutrašnje granice parcele. Sa istočne i zapadne strane, dozvoljeno rastojanje od slobodnostojećeg objekta i linije susedne građevinske parcele je 2,0m.

Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti. Drugi objekat (objekti), osnovne ili prateće namene, gradi se u okviru propisanih urbanističkih pokazatelja kao dvojni ili slobodnostojeći po dubini parcele. Minimalna udaljenost objekata na istoj parceli iznosi $\frac{1}{2}$ visine većeg objekta ili $\frac{1}{4}$ visine ako na bočnim stranama objekata nema otvora.

Za drugi objekat obavezno obezbediti prilaz ka javnoj površini minimalne širine 2,5m za porodične objekte, odnosno 3,5m za višeporodične objekte.

Obezbediti pristup parceli na javno u širini minimum 2,5m. Objekat se postavlja tako da ne ometa infrastrukturnu mrežu i objekte na istoj i susednim parcelama.

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.

Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta: : U sprovođenju i realizaciji plana treba se držati uslova utvrđenih u ovom planu. Plan se realizuje jednovremeno jer predstavlja jedinstvenu celinu i nema uslova za faznu realizaciju.

U okviru navedenih zahvata moguća je fazna izrada planova detaljne regulacije, granice planova utvrđuje Komisija za planove opštine Novi Pazar. Do donošenja navedenih planova detaljne regulacije, prostori koji imaju definisanu regulaciju mogu se sprovesti direktno iz plana generalne regulacije, a na osnovu opštih pravila za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ili na osnovu prethodno urađenog urbanističkog projekta u zavisnosti od vrste objekta, uz uslov da katastarska parcela ima prilaz na javni put.

Izrada planova detaljne regulacije je moguća u svim zonama u kojima se za to ukaže potreba u smislu uvođenja tj. definisanja novih javnih površina i namena, za promenu regulacije postojećih saobraćajnica koje nisu definisane ovim planom, kao i saobraćajnica i javnih površina definisanih ovim planom i za uvođenje novih javnih površina i saobraćajnica radi se plan detaljne regulacije.

Urbanistički projekti rade se u skladu sa obavezama datim kroz pravila uređenja i građenja za određene zone i namene - za javne namene na površinama koje su regulisane ovim planom, namene poslovanja, složene programe poslovanja i usluga, višeporodično stanovanje, kao i za sve namene za koje se ustanovi obaveza izrade odgovarajućih elaborata zaštite (na osnovu prethodno pribavljenog mišljenja nadležnog organa). Urbanističkim projektom se može predvideti fazna izgradnja, uz obezbeđenje minimalnog stepena komunalne opremljenosti, kapaciteta parkiranja i uslova i mera zaštite u prvoj fazi.

Sprovođenje plana generalne regulacije moguće je vršiti direktno, izdavanjem lokacijske dozvole, ukoliko je određena lokacija uređena i regulisana tj. ima obezbeđen minimalni stepen komunalne opremljenosti definisan Planom. Za izgradnju objekata za koje nisu definisana pravila građenja primenjivaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

Prilikom izrade planova detaljne regulacije i urbanističkih projekata neophodno je ispunjavanje svih obaveza i kriterijuma koji su definisani pozitivnom zakonskom regulativom iz oblasti upravljanja i zaštite životne sredine. Kod sprovođenja plana, u zonama graditeljskog nasleđa obavezno je učešće, uslovi i

saglasnosti nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture. Kod sprovođenja plana, za objekte i zone u koridoru dalekovoda (35kV), poštovati uslove nadležne elektrodistribucije.

Uslovi za priključenje na postojeću komunalnu infrastrukturu: Plan ne sadrži sve uslove i podatke potrebne za izradu tehničke dokumentacije, tj. mesto i način tehničkih priključaka novog objekta na infrastrukturne vodove, kao i njihovih kapaciteta, pa je zato potrebno obratiti se nadležnom organu, odnosno organizaciji za izdavanje istih.

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

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

Posebni uslovi za izdavanje lokacijske dozvole: Uslovi za prilagođavanje potrebama odbrane zemlje definišu tri zaštitne zone:

- zona zabranjene izgradnje (50m udaljenosti od vojnog objekta)
- zona ograničene izgradnje (1200m udaljenost od vojnog objekta) koja podrazumeva zabranu izgradnje objekata koji nadvisuju vojni objekat i time predstavljaju fizičku prepreku koja ometa rad uređaja i sistema koje koristi Vojska R. Srbije, zabranu izgradnje velikih industrijskih objekata i objekata koji emitovanjem elektromagnetnih talasa ili na neki drugi način ometaju rad uređaja i sistema na pravcima od posebnog značaja za Vojsku R. Srbije i Ministarstvo odbrane. Za izgradnju objekata u ovo zoni neophodna je saglasnost Ministarstva odbrane.
- zona kontrolisane izgradnje (3000m udaljenost od vojnog objekta) za izgradnju objekata u ovo zoni neophodna je saglasnost Ministarstva odbrane.

PRISTUP PARCELI: Pešački i kolski prilaz za oba objekta je planiran sa ulice Stevana Nemanje sa zapadne strane, dok je prilaz garažama u suterenu -2 i suterenu -1 planiran preko interne saobraćajnice, na osnovu ugovora o službenosti.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 22m, Po-3+Su-2+Su-1+Pr+6

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na parceli nema objekata koje je potrebno ukloniti radi realizacije objekta.

Na osnovu uverenja od RGZ-a br. 956-01-306-4531/2020 od 08.04.2020god. 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 tom rastojanju se moraju naći svi konstruktivni elementi u osnovi prizemlja.

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

FAZNOST RADOVA: **Objekat 1 se sastoji od 2 nezavisne lamele. Lamela B će biti izvođenja u I etapi ,dok će lamela A biti izvođenja naknadno u II etapi .Za svaku lamelu ce biti pojedinacno podnosenje gradjevine dozvole.Objekat 2 će biti izvođen odjednom.**

UKUPAN BROJ PARKINGA: 136 Faza 1 -95 PM , Faza II -41

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

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 za priključenje na infrastrukturnu mrežu

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP „Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara” za Objekat 1 i 2 br. 114/2020 od 05.10.2020.god. kao i saglasnost od 05.10.2020.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova. Pribavljeni u ovom postupku.

- U momentu izdavanja ovih UT uslova Upravljač javnih

površina (nepostojanje faktičkih uslova) **utvrđuje prethodni uslov** za njihovo izdavanje:

zaključenje Ugovora o izgradnji nedostajuće infrastrukture, pripremanju i opremanju

neuređenog građevinskog zemljišta, punog naziva "UGOVOR O REGULISANJU

MEĐUSOBNIH ODNOSA U VEZI KOMUNALNOG OPREMANJA NE-IZGRADENOG

GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA SREDSTVIMA FIZIČKIH I PRAVNIH LICA". Po

ispunjenosti datog uslova a na osnovu Zaključka gradskog veća br. 350-138/20 od 11.juna.2020

godine Upravljač javnih površina -Javno preduzeće za uređivanje građevinskog zemljišta”Novi

Pazar” daje elemente regulacije i uslove projektovanja priključaka stambeno-poslovni objekat 1

spratnosti Po-3+Sut II+Sut I+P+6 Ul Stevana Nemanja bb, KP br. 443/5 KO Novi Pazar(Investitor:

Dedic doo) i stambeno-poslovni objekat 2 spratnosti Po-3+Su- 2+Su-1+Pr+6 u ulici Stevana

Nemanje, Novi Pazar, na kat. parceli br 443/6 KO Novi Pazar(Investitor: ASA INVEST doo) - na:

javni put: ulica Stevana Nemanje kat.parcela 4494/1 KO Novi Pazar(kolsko pešački prilazi) i planska priključna ulica kat.parcele 4494/1, 443/3, 449/6, 449/3, 449/5, 443/4, 443/5 I 443/6 KO Novi Pazar (faza I do zajedničke interne ulice Investitora kat.parcela 443/5 I 443/6 KO Novi Pazar)

gradsku kišnu kanalizaciju: ne postoji u delu planirane ulice-oticanje zelenim površinamaa delimično postoji u ul. Stevana Nemanje kat.parcela 4494/1 KO Novi Pazar

Urbanistički pokazatelji:

-namena, tip, veličina, komunalne opremljenost;

1) stambeno-poslovni objekat 1 spratnosti Po-3+Sut II+Sut I+P+6 Ul Stevana Nemanja bb, KP br. 443/5 KO Novi Pazar (bruto površina objekta 1 $P_1=7.520,80$ m²) i stambeno-poslovni objekat 2 spratnosti Po-3+Su-2+Su-1+Pr+6 u ulici Stevana Nemanje, Novi Pazar, na kat. parceli br 443/6 KO Novi Pazar (bruto površina objekta 2 $P_2=3.752,37$ m²), što čini ukupnu bruto površinu oba objekta $P_u=17.560,63$ m²,

2) objekti su orjentisani na-ulicu Stevana Nemanje kat.parcela 4494/1 KO Novi Pazar (formiranjem prilaza i uređenog zelenog pojasa od strane Upravljača javne površine i novoprojektovanu plansku ulicu-Stevana Nemanje-karak, kat.parcele 4494/1, 443/3, 449/6, 449/3, 449/5, 443/4, 443/5 I 443/6 KO Novi Pazar--prema Planu za izmenu I dopunu dela PGR za deo centra naseljenog mesta Grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja: 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

- 3) planirano priključenje na ulicu Investitor objekata mora izvesti o svom trošku a **Ugovorom** regulisati međusobne odnose između davaoca javnih ovlašćenja **u vezi nedostajuće komunalne infrastrukture (ulica, vodovod, kanalizacija)** koja je obuhvaćena planskim dokumentom na osnovu koga se mogu izdati lokacijski uslovi
- 4) postoji delimična gradska kišna kanalizacije duž ul Stevana Nemanje kat.parcela 4494/1 KO Novi Pazar –ACC300/500/1000mm
- 5) neizgrađenost gradskog cevovoda:
- sekundarni vod kišne kanalizacije u planskoj priključnoj ulici Stevana Nemanje-krak kat.parcele 4494/1, 443/3, 449/6, 449/3, 449/5, 443/4, 443/5 I 443/6 KO Novi Pazar biće izveden delimično od profila ugradnih PE/PVC cevi ϕ 300/500mm i uličnih slivnika 400x500mm sa nagaznom rešetkom nosivosti 40kN
 - primarni vod kišne kanalizacije delimično je izveden je od profila AB/PVC/300/500/1000mm u ulici Stevana Nemanje kat.parcela 4494/1 KO Novi Pazar
- 6) stepen iskorišćenosti: (80%-sliv površine krova objekta, dvorište parcele i saobraćajne površine prilaznog puta)
- 7) granična linija razgraničenja: širina pojasa održavanja (-1m od međe parcele kontrolno okno) i širina jednobraznih planiranih betonskih trotora promenljive širine (1,5m do 4,5m) I formiranog zelenog pojasa od 3m koji se pruža duž ulice Stevana Nemanje- kat. parcela 4494/1, KO Novi Pazar

- *Ovaj organ u skladu sa članom 3., stav 5 Uredbe o lokacijskim uslovima, daje dodatno pojašnjenje na izdate Uslove za projektovanje i priključenje JP za uređivanje građevinskog zemljišta "Novi Pazar" i obaveštava podnosioca zahteva da uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole ovom organu potrebno je priložiti Ugovor o regulisanju međusobnih odnosa u vezi komunalnog opremanja ne-izgrađenog građevinskog zemljišta sredstvima fizičkih i pravnih lica, a koji se zaključuje sa JP za uređivanje građevinskog zemljišta "Novi Pazar".*

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu Priključak za oba objekta će biti izveden prema uslovima JP EPS Distribucija doo Beograd, ogranak Novi Pazar br 8k.1.1.0-D-07.06-114550-20 od 28.04.2020. uz konstataciju da priključenje objekta nije moguće bez izgradnje dodatnih uslova, odnosno trafostanice 1000kVA shodno broju stanova i traženoj snazi.

- *Ovaj organ u skladu sa članom 3., stav 5 Uredbe o lokacijskim uslovima, daje dodatno pojašnjenje na izdate Uslove za projektovanje i priključenje "EPS Distribucija" DOO Beograd, ogranak Elektrodistribucije Novi Pazar i obaveštava podnosioca zahteva da uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole, ovom organu potrebno je priložiti i Ugovor o izgradnji nedostajućih elektroenergetskih objekata zaključen sa "EPS Distribucija" DOO Beograd, ogranak Elektrodistribucije Novi Pazar, ul Dimitrija Tucovića bb*

- Uslovi Ministarstva odbrane Sektor za materijalne resurse uprava za infrastrukturu za : Objekat 1 br. 7896-2 od 18.05.2020 ,za Objekat 2 br.217-5528/20 od 16.04.2020

- Uslovi MUP-a, Sektor za vandredne situacije Novi Pazar za Fazu I i Fazu II br. 217-14660/20-1 od 15.10.2020

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: Objekat 1 048/20 od 08.05.2020. Objekat 2 br.042/20 od 22.04.2020 JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar

Javno preduzeće "Vodovod i kanalizacija" Novi Pazar, izdalo je Uslove za projektovanje i priključenje broj 042/20 od 22.04.2020.godine uz konstataciju da u neposrednoj blizini predmetne parcele u ulici Stevana Nemanje, nema izgrađene ulične fekalne kanalizacije. Iz tog razloga, potrebno je u ulici Stevana Nemanje izgraditi deonicu nove ulične fekalne kanalizacije od PP kanalizacionih cevi ϕ 250mm, u dužini od L=270,00m

- *Ovaj organ u skladu sa članom 3., stav 5 Uredbe o lokacijskim uslovima, daje dodatno pojašnjenje na izdate Uslove za projektovanje i priključenje JP "Vodovod i kanalizacija" Novi Pazar i obaveštava podnosioca zahteva da uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole ovom organu potrebno je priložiti i Ugovor o izgradnji nedostajuće infrastukture koji mora biti u skladu sa izdatim Uslovima za projektovanje i priključenje JP "Vodovod i kanalizacija" Novi Pazar, a koji se zaključuje sa JP za uređivanje građevinskog zemljišta "Novi Pazar";*

- Uslovi od JKP Parkin servis Novi Pazar : za Objekat 1 br.1305 od 27.04.2020. Za Objekat 2 br. 1160 od 10.04.2020
- Uslovi od JKP Gradska Čistoća : za Objekat 1 –br.495 od 28.04.2020. Za Objekat 2 br.437 od 10.04.2020

Ova dodatna pojašnjenja u vezi obaveza podnosioca zahteva proisteklih iz Uslova za projektovanje i priključenje koji su dati od strane Javnih preduzeća, tj.imaoca javnih ovlašćenja u predmetu broj ROP-NPA-8418-LOC-5/2020 u kojem su izdati lokacijski uslovi, su sastavni deo lokacijskih uslova (broj ROP-NPA-8418-LOC-5/2020 od 21.10.2020.godine) i ne mogu se odvajati od njih.

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije 05/2020, urađeno od strane Projektne biro „Projekt M“ ul.Kragujevačka 46/12, Novi Pazar Esad Muminović – preduzetnik,, glavni projektant Esad Muminović, d.i.a., Broj licence 300K48011, urađeno je u skladu sa važećim planskim dokumentom, 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 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 3000,00din. 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 2000,00 din naknada za vođenje centralne evidencije i 320,00din 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 – 8418-LOC-5/2020 . Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 460,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 250,00 dinara.

Savetnik:
Nermin Škrijelj, mas.inž.arh

RUKOVODILAC odeljenja:
Nihat Crnovršanin, d.i.g.