



**Republika Srbija**

**Grad Novi Pazar**

**Gradska uprava za izvorne i poverene poslove**

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

**Odeljenje za urbanizam i izgradnju**

IV/07 broj: ROP-NPA-4455-LOC-23/2020

Datum: 19.03.2020.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Jovanović Konstantina „Jovanović Zoran, Jovanović Ljubodrag, Kovačević Rusomirka, Kovačević Zoran, Kovačević Dragan, Jačović Radojka, Lekić Dragana, Barać Spomenka, Milosavljević Nada i A.D. UKRAS iz [REDACTED], podneo punomoćnik Elfić Zineta iz [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*), i Rešenja Gradskog veća ROP-NPA-4455-APEL-22/2020 od 6. februar 2020. godine izdaje:

### **LOKACIJSKE USLOVE**

Za izgradnju stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po+Su+P+6

#### **PODACI O LOKACIJI:**

Broj katastarske parcele: 958/1 K.O. Novi Pazar;

Površina katastarske parcele: 3014,42 m<sup>2</sup> .

KLASA OBJEKTA: kategorije V, sa odnosima 70,98 % stambene zgrade sa tri ili više stanova klasifikacioni br. 112222; 9,00 % -zgrade za trgovinu na veliko i malo klasifikacioni br. 123002; 20,02 % - podzemna garaža

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površine objekta je 14764,84 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>, ukupna bruto površina nadzemno: 10516.30 m<sup>2</sup> , visine slemena 22m od nulte kote trotoara ulice Relje Krilatice. U objektu se planira 108 stanova i 5 lokala. Podrumski i suterenski deo je isprojektovan kao parking prostor, ostave i tehničke prostorije. Prizemlje je poslovni prostor, a spratovi su isključivo stambenog karaktera. Parkiranje je predviđeno u podrumskoj etaži i na parceli . Ostvareno projektom=136 PM od tog broja 7 PM za osobe sa invaliditetom.

PLANSKI DOKUMENT: PGR za deo centra naseljenjog 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.1/14, 4/14, 8/16,3/17,7/18,4/19*).

**PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA: Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 2, zona A (gradske stambene zone većih gustina).**

#### **Pravila građenja:**

- namena: objekti javne namene, poslovne zone i zone većih gustina

- građ.parcela: min.površina građ. parcele 200,0m<sup>2</sup> za slobodnostojeće, 360,0m<sup>2</sup> za dvojne objekte, 150,0m<sup>2</sup> za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m<sup>2</sup> (uz toleranciju od 20%), za višespratne stambene i poslovne. Za parcele čija je širina fronta manja od 8,0m prema javnoj površini, gradiće se kuće u nizu.

Minimalna širina građevinske parcele za višespratne stambene i poslovne objekte u neprekinutom nizu je 12,0m a za slobodnostojeće višeporodične stambene, poslovne, proizvodne objekte 16,0m. Za sve parcele koje su manje od min.veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske.

- građevinska linija: za nove objekte na osnovu grafičkog priloga „plan regulacije sa građ. Linijama,, graf. prilog br.08. **osim za kolektivno stanovanje gde je minimalna građevinska linija udaljena 5 metara od regulacione linije ka pristupnoj ulici a sa tim da rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza regulacione linije.**Svi postojeći objekti koji su ispred građ. linije mogu se legalizovati, a ako su na kat.parceli državnog puta moraju se pribaviti saglasnosti upravljača javnog državnog puta u skladu sa Zakonom.

- dozvoljeni indeks zauzetosti 70%( za nove objekte), **za individualno stanovanje 60%.**

- najveća dozvoljena visina objekta 22,0m od kote terena, **za individualne stambene objekte 12m.**

- dozvoljena međusobna udaljenost objekata : –za kolektivno stanovanje 4,0m od međe uz mogućnost izgradnje na manjoj udaljenosti i 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.

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

- Obezbediti pristup parceli na javno u širini min.3,5m ukoliko prostor nije izgrađen. 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. Ukoliko je parking površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište.

-Banka, Zdrastvena, 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.

- 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.

**Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta: Direktno na osnovu pravila uređenja, pravila i mera zaštite i pravila građenja definisanih ovim Planom,** kroz izdavanje lokacijske dozvole: 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 koja nisu definisana pravila građenja primenjujuće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (sl. Gl. RS br. 50/2011)

**PRISTUP PARCELI:** Sa ulice Relje Krilatice i ulice Gojka Bačanina.

**VISINA OBJEKTA I SPRATNOST:** 22 m visina slemena od kote trotoara ulice Relje Krilatice i Po+Su+P+6 (podrum, suteran, prizemlje, 6 spratova).

**PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA:** Na situacionom planu, katastarsko-topografski plan priložen u idejnom rešenju, ucrtano je 5 stambenih i 1 pomoćni objekat na kompleksu koje je potrebno ukloniti. Ostvarivanja prava na umanjeње 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 kopiji katastarskog plana vodova 956-01-306-9902/2019.god. prikazane su postojeće instalacije na parceli.

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.

UDALJENOST OD MEĐA: za udaljenost planiranog objekta manjoj od planom predviđenoj dostavljena je saglasnost br. Uop-I: 1968-2019.

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 obračunu potrebno je 120 parking mesta. Obezbeđeno je ukupno 136 PM.

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).

## 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 217-3709/20 od 05.03.2020. izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije;

### – Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: 017/20 od 06.03.2020. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar;
- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 289 od 04.03.2020. god. izdati od JKP „Gradska čistoća”; *Prema uslovima potrebno je za datu lokaciju obezbediti 7 kontejnera zapremine 1,10m<sup>3</sup>.*
- Tehnički uslovi br. 83964/3 od 04.03.2020. godine izdati od Telekom Srbija, preduzeće za telekomunikacije a.d.;
- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar” br.780 od 05.03.2020.godine;
- Obaveštenje Ministarstva odbrane sektor za materijalne resurse br.3792-4 od 26.12.2016.godine u kome se kaže da nema posebnih uslova i zahteva za prilagođavanje potrebama odbrane zemlje; uslovi pribavljeni u postupku ROP-NPA-4455-LOCH-8/2016.
- Urbanističko-tehnički uslovi JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar” br.22/2020 od 09.03.2020.god. Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost od 09.03.2020.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta;

Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu br.8K.1.1.0-D-07.06-88156-20 od 18.03.2020. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija” sa Ugovorom br: 8K.1.1.0-d-07.06-88156-20 od 18.03.2020. god

Obaveza investitora je da navedeni tipski ugovor potpiše i dostavi ga nadležnom organu kroz postupak prijave radova.

### Nedostajuća infrastruktura:

Uslovi EPS-a izdaju se uz konstataciju da izgradnja objekta nije moguća bez ispunjenja dodatnih uslova: Izlaskom na lice mesta utvrđeno je da ne postoje uslovi za priključenje već je potrebno  
-Postojeću MBTS 10/0,4 "Varoš mahala "snage 630 Kva opremiti sledećom opremom  
-sa novim prevezivim trafom 10(20)/0,4Kv 1x1000 Kva koji zadovoljava važeće tehničke propise prevezivi sa smanjenim gubicima ,bakarnim namotajima domaće proizvodnje.  
-umestop ostojećeg 10 kV ugraditi novo 20 Kb SN postrojenje sa 3B+1t ćelijama.  
-NN postrojenja sa 10 izvoda , glavnim prekidačem od 1600 a I brojiлом za merenje el.energije sa ugrađenim modemom za daljinskoočitavanje .  
-priključeni NN vodu kablovskoj kanalizacijikablom tip I preseka PPOO-A 6 X (4X150MM2).  
-DV 20 Kv polaganjem energetskog kabla HNE 49A 3x(1x150)mm2 u kablovsku kanalizaciju od TS "Varořmahala 2do TS"Uprava".  
-Povezivi energetski transformator 110/20/10 kV u postojećoj TS 110/10Kv"NoviPazar 2"

Priključenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu projektovati u ulici Gojka Baćanina, na planirani ulični vodovod od PE cevi Ø160 mm. U ulici Gojka Baćanina već postoji ulični vodovod od AC cevi Ø80mm, koji smatramo da nema kapaciteta da podmiri iskazane potrebe budućeg predmetnog objekta i već postojećih potrošaća. Iz tih razloga, smatramo da je potrebno izgraditi deonicu novog uličnog vodovoda PEØ160mm u ulici Gojka Baćanina, sa priključenjem na postojeći gradski vodovod ACCØ200mm u ulici Stefana Nemanje. Dužina ovog novog uličnog vodovoda je L=130,00m, i prostire se od predmetne parcele do ulice Stefana Nemanje. Na taj način biće u potpunosti zadovoljene potrebe budućeg predmetnog objekta, kao i već postojećih potrošaća.

Kako je priključenje objekta predviđeno na elektro i vodovodnu mrežu koje u trenutku izdavanja lokacijskih uslova nema infrastrukturu potrebnog kapaciteta,uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole podnosi se ugovor između investitora i imaoća javnih ovlašćenja kojim se utvrđuju obaveze ugovornih strana da, najkasnije do isteka roka za završetak radova na predmetnom objektu za koji se traži građevinska dozvola , izgrade infrastrukturu potrebnu za priključenje objekta na EE i vodovodnu mrežu.

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, 145/2014,31/19 i 37/19) 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 pozara, 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 002/2019, urađeno od strane g.r. "BF gradnja",ulica "12.Srpske brigade"M-12, Odgovorno lice projektanta Fuad Mujović r, odgovorni projektant Elvir Hamidović, dipl.ing.arh. broj licence: 300 7768 04, , urađeno je u skladu sa važećim planom i Rešenjem gradskog veća Grada Novog Pazara br. ROP-NPA-4455-APEL-22/2020 od 6. februar 2020. godine, 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 republička administrativna taksa u iznosu 300,00 dinara u smislu člana 5 , broj 1. Zakona o republičkim administrativnim taksama („Sl. Gl. RS” broj 43/03, 51/03, 61/05, 101/05, i dr. Zakon i 5/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12- usklađeni dinarski iznos, 93/12, 47/13- usklađeni dinarski iznos i 65/13-dr zakon), taksa za izdavanje lokacijskih uslova tarifni br 2 tač. 10 u iznosu od 3000,00 din. Odluke o opštinskim administrativnim taksama („Sl. list opštine Novog Pazara, br 11 /2015), naknada za oglašavanje izdatih akata na sajtu grada u iznosu od 500,00 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. 27.a 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).

**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-4455-LOC-23/2020. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 480,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 250,00 dinara.

Obrađivač:  
Koničan E.,d.i.a.

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