



**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-3660-LOCH-4/2022

Datum: 19.05.2022.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu koji je u ime EMAAR i AMKO INVEST, doo, Novi Pazar, Mur 1, podneo punomoćnik Muminović Esad iz Novog Pazara, [REDACTED] za izdavanje lokacijskih uslova, 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, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20 i 52/21) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.115/20), a po nalogu Načelnika gradske uprave br. 112-229/22, izdaje:

### **LOKACIJSKE USLOVE**

za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Po+Pr+7

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

Broj katastarskih parcela: 7281, 7282 i 7283 sve K.O. Novi Pazar.

Površina katastarske parcele: ukupna površina svih gore navedenih parcela je 948 m<sup>2</sup> i obaveza investitora je da pre podnošenja zahteva za upotrebnu dozvolu izvrši formiranje građevinske parcele za objekat;

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta „V“, sa odnosima: 96,03% -stambene zgrade sa tri i više stanova klasifikacioni br. 112222 i 3,87% -zgrada za trgovinu na veliko i malo klasifikacioni broj: 123002.

PODACI O OBJEKTU: Stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+Pr+7. Bruto građevinska površina nadzemno je 3904,790m<sup>2</sup>, ukupna bruto površina 4682,32m<sup>2</sup>, prema idejnom rešenju objekta.

U podrumu je planirana podzemna garaža kapaciteta 22 automobila sa dvosmernom kolskom rampom širine 5,50m. U ostalom delu su planirane tehničke prostorije kao što su kotlara za grejanje, tehnička soba, hidro i splinker soba i ostale.

Garaža u podrumu ima površinu veću od 400m<sup>2</sup>, pa je kategorizovana kao srednja garaža. Svetla visina podruma je 2,70m u većem delu i 2.54m u ostalom manjem delu podruma ispod platoa.

U prizemlju je planiran poslovni prostor- lokal za trgovinu na veliko i malo koji ima pristup direktno sa platoa.

Od I – VII sprata planirana je isključivo stambena namena sa stanovima za višeporodično stanovanje. Stambeno – poslovna zgrada sadrži: 18 dvosobnih stanova, 18 trosobnih stanova i dva četvorosobna stana. Predviđena spratnost je VII stambenih spratova tako da je planirano ukupno 38 stanova.

Svetla visina od I - VII sprata je 2,80 m.

PLANSKI DOKUMENT: PGR 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.5/14 i dr).

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA :

**Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela:** Celina 3, zona A (**gradske stambene zone većih gustina**).

**A - STANOVANJE VISOKE GUSTINE, G<sub>s</sub> = 40-70 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 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
---	--

	<p>odgovarajuće udaljenosti prema susedima (za izgradnju na granici parcele potrebna je saglasnost vlasnika susedne parcele.). Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg stambenog objekta treba da bude 2,00 ara, za dvojni objekat 3,6 ara, a za objekat u nizu 1,50 ari. 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. Izuzetno u zoni A moguće je formirati građevinske parcele manje površine i širine radi legalizacije bespravno izgrađenih objekata na uglu ulice Kosančićeve i ulice Veljka Vlahovića za koje će se primenjivati pravila za zonu mešovitog poslovanja.</p>
<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>	<p>Postojeći objekti do regulacione linije se zadržavaju u postojećem gabaritu i spratnosti i kao takvi se mogu legalizovati. Do privođenja prostora planiranoj nameni, na postojećim objektima je dozvoljeno vršiti adaptaciju, sanaciju, investiciono održavanje, tekuće održavanje i restauratorske, konzervatorske i radove na revitalizaciji kulturnih dobara. Za eventualnu novu izgradnju i dogradnju individualnih stambenih objekata utvrđuje se građevinska linija data na grafičkom prilogu, 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.</p>
<b>MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI</b>	60 % (za nove objekte) 70% za višeporodične objekte

<b>MAKSIMALNA visina objekata</b>	Za individualne stambene objekte 12.0 metara za objekte višeporodičnog stanovanja 25.0 metara.
<b>NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA</b>	<p>Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta (nadstrešnice i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) individualnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 1.5 m sa severne strane 2,5 m sa južne strane i 2.5m prema zadnjem dvorištu.</p> <p>Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta višeporodičnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 4.0.</p> <p>Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od granice susedne parcele neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele.</p>
<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.

**PRISTUP PARCELI:** Sa ulice Palih Boraca.

**VISINA OBJEKTA I SPRATNOST:** 25 m visina venca, spratnost Po+Pr+7 (dva podruma, prizemlje, 7 spratova).

**PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA:** Na parceli postoje objekti koje je potrebno ukloniti radi izgradnje.

Prema uverenju br.956-306-4030/2022 od 25.02.2022, izdatom od strane RGZ-a, na kat. parceli nema upisanih/ucrtanih vodova, što ne predstavlja dokaz da na parceli ne postoje vodovi.

**GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA:** objekat se locira na planom zadatoj građevinskoj liniji koja iznosi 5m od regulacije.

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: Potreban broj parking mesta (PM): 40 – obezbeđeno 40.

## **USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU:**

- 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. glasnik RS “, br. 61/11).
- Uslovi sa aspekta zaštite od požara broj 217-3303/22 od 09.03.2022. 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 br. 013/22 od 11.03.2022. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar. *(pribavljeno u prethodnom postupku)*
- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje građevinskoh zemljišta „Novi Pazar” br. 44/2022 kao i Saglasnost za prekopavanje.
- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar” br. 568 od 11.03.2022.godine. *(pribavljeno u prethodnom postupku)*
- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 377/1 od 02.03.2022. god. izdati od JKP „Gradska čistoća”. *(pribavljeno u prethodnom postupku)*
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06-91384-22 od 04.03.2022. god izdati od JP „EPS Distribucije”. Uz uslove je dostavljen i Ugovor o pružanju usluge za priključenje na distributivni sistem električne energije; *(pribavljeno u prethodnom postupku)*
- Tehnički uslovi za izgradnju izdati od preduzeća za telekomunikacije „ Telekom Srbija”, br. 83074/3-2022 od 02. 03. 2022. God. *(pribavljeno u prethodnom postupku)*

### Nedostajuća infrastruktura:

Uslovi JP „EPS Distribucije” konstatuju da priključenje objekta nije moguće bez ispunjenja dodatnih uslova. Priključenje predmetnog objekta će biti moguće nakon realizacije Ugovora o izradi tehničke dokumentacije, Ugovora o izgradnji nedostajućih elektroenergetskih objekata i Ugovora o uspostavljanju prava službenosti, odnosno nakon projektovanja i izgradnje EEO navedenih u gore pomenutim uslovima, a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaoцем javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za građevinske dozvole.

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 plaćenim administrativnim taksama

Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br. teh. dokumentacije ID 02/2022, urađeno od strane projektnog biroa „Projekt M”, preduzetnik Esad Muminović, Novi Pazar, ul. Kragujevačka 46/12, Glavni projektant Esad Muminović, dipl.inž.arh., broj licence 300 K480 11, 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 24 meseca 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 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 330,00din 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-3660-LOCH-4/2022. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 490,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 500,00 dinara i 500,00 dinara naknada za CEOP.

Samostalni savetnik:

Maida Ćorović, d.i.a

RUKOVODILAC odeljenja:

Maida Ćorović, d.i.a.