



## 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)

Broj: ROP-NPA-46834-LOCH-2/2022

Datum: 01.04.2022. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu DOO "Novi Pazar put", [redacted] za izdavanje lokacijskih uslova koji je pokrenut podnošenjem zahteva kroz Centralni informacioni sistema, a preko punomoćnika pravnog lica "Freeline project" DOO Niš, ul. Jugovićeve broj 22 iz Niša (preko lica koje će elektronskim putem overiti zahtev Miloša Nedeljkovića [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), po nalogu načelnika Gradske uprave br. 112-155/22 od 30.3.2022, izdaje:

### LOKACIJSKE USLOVE

Za rekonstrukciju, adaptaciju i dogradnju stambeno-poslovnog objekta 2Po+P+6 u ulici Šabana Koče

#### PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcela: 3142/2 i 3143 K.O. Novi Pazar.

Površina katastarske parcele: kat. parcela br. 3142/2 ima površinu P=697m<sup>2</sup>, a parcela 3143 površinu P=257m<sup>2</sup>.

*U skladu sa čl. 53a Zakona o planiranju i izgradnji lokacijski uslovi se izdaju za katastarske arcele uz obavezu investitora da pre izdavanja upotrebne dozvole izvrši spajanje tih parcela u skladu sa ovim zakonom.*

KLASA OBJEKTA kategorije V: 85,41% stambene zgrade sa tri ili više stanova klasifikacioni br. 112222 i 14,59% 1220012- Poslovne zgrade za administrativne i upravne svrhe.

**PODACI O OBJEKTU:** Ukupna bruto površina objekta je 5629,04m<sup>2</sup>, ukupna bruto nadzemna površina 3839,47m<sup>2</sup>, visine slemena 22 m, spratnost Po+P+6.

Na predmetnim katastarskim parcelama broj 3142/2 i 3143, katastarske opštine Novi Pazar, na kojima ima izgrađenih objekata, projektovana je rekonstrukcija, adaptacija i dogradnja postojećeg objekta spratnosti P+2, koji se nalazi na K.P.br.:3142/2, sa promenom spratnosti u 2Po+P+6, dok su ostali objekti na parcelama predviđeni za rušenje.

Rekonstrukcija, adaptacija i dogradnja obuhvata radove na postojećem objektu u postojećem gabaritu, i rušenje delova objekta van regulacione linije parcele.

Novoprojektovani deo objekta projektovan je u unutrašnjem delu parcele br. 3142/3, kao i na parceli br. 3143, u svemu prema grafičkim prilozima.

Ispod etaže prizemlja projektovane su podrumске etaže na dva nivoa. Podrumске etaže na nivoima -2 i -1 se sastoje iz tri dela: podzemne garaže sa kapacitetom od po 26 (podrum -2) i 24 (podrum -1) parking mesta (ukupno 50 PM na oba nivoa podzemnih etaža), kojima se pristupa pomoću auto-lifta, bloka vertikalnih komunikacija i dela sa stanarskim ostavama. U podrumskim etažama projektovane su stanarske ostave i to 6 ostava na nivou -2 i 30 ostava na nivou -1. Stanarske ostave su odvojene od dela parkiranja, i pristupa im se iz hodničkog dela. Pristup vertikalnim komunikacijama (stepeništu i liftu) je omogućen preko prostorije sa

natpritskom.

Etažama podruma je koloski pristup omogućen pomoću auto liftova, koji su pozicionirani na severnoj strani. Za svaku garažu projektovan je zaseban auto lift.

#### • Prizemlje

Postojeća etaža prizemlja se funkcionalno rekonstruiše i adaptira u potpunosti. U odnosu na postojeće stanje, novoprojektovanim je predviđeno funkcionalna reorganizacija prizemnih etaža, gde je novoprojektovani ulaz u stambeni deo sa zapadne strane, novoprojektovani blok vertikalnih komunikacija u središnjem delu, dok ostala površina prizemlja pripada lokalima.

Lokalu broj 1 se pristupa sa južne strane, površine je **P=182.62m<sup>2</sup>**, i u svom sklopu sadrži prateći sanitarni blok.

Lokalima broj 2 i 3 se pristupa sa zapadne strane. Lokal 2 je površine **P=131.67m<sup>2</sup>**, dok je lokal 3 površine **P=91.56 m<sup>2</sup>** i u svom sklopu sadrže prateći sanitarni blok.

Kolski pristup - auto liftovima se pristupa sa zapadne strane, preko jednog kolskog pristupa.

Auto liftovi se nalaze na severnoj strani parcele.

#### • Prvi sprat

Kao i postojeća etaža prizemlja i postojeća etaža sprata se u potpunosti rekonstruiše, adaptira i dograđuje. Prvi sprat je projektovan tako je u celosti stambeni, sa šest stambenih jedinica.

#### • Drugi sprat

Kao i postojeća etaža prizemlja i prvog sprata, i postojeća etaža drugog sprata se u potpunosti rekonstruiše, adaptira i dograđuje. Drugi sprat je projektovan tako je u celosti stambeni, sa šest stambenih jedinica.

#### • Tipski sprat

Etaže trećeg, četvrtog, petog i šestog sprata su projektovane kao tipske, sa po šest stanova po etaži.

#### • Etaža krova

Krov je projektovan kao ravan neprohodni krov sa 24cm termoizolacije i pvc membranom kao završnim slojem. Pristup ravnom krovu predviđen je isključivo za potrebe održavanja.

U objektu je projektovano ukupno **36 stanova** (po 6 stanova na 6 etaža). Stanovi kao i površine stanova dati su u grafičkoj i numeričkoj dokumentaciji, dok će konačni raspored i površine biti prikazani u projektu za građevinsku dozvolu.

**PLANSKI DOKUMENT:** PGR za deo centra naseljenog mesta Grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja: Ćukovac, 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", 2/2014, 4/2014, 8/2016, 3/2017, 7/2018, 4/2019, 7/2019 i 2/2020);

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

**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“, osim za kolektivno stanovanje gde je minimalna građevinska linija udaljena 5 metara od regulacione linije ka pristupnoj ulici, s 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 građevinske linije mogu se legalizovati, a ako su na kat. parceli državnog puta moraju se pribaviti saglasnosti upravljača javnog državnog puta u skladu sa Zakonom.

U slučajevima nadgradnje jedne etaže, bez galerije i potkrovnih prostorija, na postojećim stambenim, stambeno-poslovnim i poslovnim objektima, građevinska linija se ne pomera na 5,00 m, već građevinsku liniju predstavlja postojeći, uknjiženi gabarit objekta.

#### Pravila građenja:

- Minimalne površine građevinskih parcela iznose: 200m<sup>2</sup> za slobodnostojeće, 360m<sup>2</sup> za dvojne objekte, 150m<sup>2</sup> za objekte u neprekinutom nizu i 600m<sup>2</sup> ( uz toleranciju 20%) za višespratne stambene i poslovne. Na parcelama čija je širina fronta manja od 8,00m prema javnoj površini, gradiće se kuće u nizu.
- Minimalna širina građevinskih parcela za višespratne stambene i poslovne objekte u neprekinutom nizu je 12,00m a za slobodnostojeće višeporodične stambene, poslovne i proizvodne objekte 16,00m. Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske.
- dozvoljeni indeks zauzetosti 70%( za nove objekte), a za individualne stambene objekte 60%
- najveća dozvoljena visina objekta max. 22,0m od kote terena, a 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 otvorene dozvoljava se izgradnja lepljenog objekta tako što će se na mestu postojećih otvora obezbediti vazdušni prostor na novom objektu. (u skladu sa ovim pravilom priložen je Ugovor UOP-IV:301-2021)

-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 ako 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.

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

Potreban broj parking mesta (PM):

- 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,
  - 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 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

**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 PARCEL: Svi ulazi u objekat (ulazi u auto liftove, stambeni deo objekta i lokale br. 2 i 3) osim

ulaza u lokal broj 1, projektovani su iz pristupne ulice sa zapadne strane, dok je pešački ulaz u local br. 1 sa južne strane iz ulice Šabana Koče.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 22 m visina atike od nulte kote i spratnosti 2Po+P+6.

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

Na kopiji katastarskog plana vodova br. 956-306-128/2022 od 06.01.2018. utvrđeno je da na parceli ima snimljenih i evidentiranih podzemnih instalacija, pa su vlasnici instalacija, a imao ci javnih ovlašćenja dali uslove za izgradnju. (kopija je pribavljena u predhodnom postupku)

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: data je u grafičkom prilogu situacionog plana.

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

FAZNOST RADOVA: nije predviđena

UKUPAN BROJ PARKINGA neophodan broj parking mesta je 42, a predviđeno je 50 parking mesta.

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

OGRAĐIVANJE PARCELA: 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 (deo pribavljen u predhodnom zahtevu u sistemu obj procedure).

#### 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);
- **Uz zahtev za građevinsku dozvolu, a u okviru PGD-a odgovorni projektant je dužan da se izjasni da li je izgradnja podzemnih etaža van gabarita osnovnog objekta ka zadnjem dvorištu u skladu sa čl. 18 Pravilnika o opštim uslovima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („SL. Gl. RS”, br. 22/2015), a ukoliko je zbog izgradnje potrebno obezbeđenje objekata na susednim parcelama potrebna je saglasnost vlasnika susedne parcele.**
- 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 09/20 broj 217-474/22 od 21.01.2022. izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije, kao i obaveštenje 09.20br.217-3302/22od 04.03.2022.g.
  - 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: 015/22 od 11.03.2022. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar;
- Uslovi JKP „Gradska toplana” br.391/202;
- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 67 od 12.01.2022. god. izdati od JKP „Gradska čistoća”
- Tehnički uslovi br. 10749/3-2022 od 12.01.2022. izdati od Telekom Srbija, preduzeće za telekomunikacije a.d.
- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje gradskog zemljišta “Novi Pazar” br.19/2022 god. Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost br. 19 za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova.
- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar” broj 567 od 08.03.2022.god.
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06-13708-22 od 21.01.2022.god izdati od JP „EPS Distribucije”. Uz uslove je dostavljen i Ugovor o pružanju usluge za priključenje na distributivni sistem električne energije;

**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 izmenu građevinske dozvole.**

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije 13/22, urađeno od strane „RBD Project Engineering” doo, Niš ul. Branka Krsmanovića 12b/7, Glavni projektant Nedeljковиć Miloš, mast.inž.arh., Broj licence 300 P202 17, 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 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 republička administrativna taksa u iznosu 330,00 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), kao i 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. 27a 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-46834-LOCH-2/2022. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 490,00 dinara, dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 500,00 dinara i naknade za CEOP u iznosu od 500,00 dinara.

Obradio:

Ahmet Biševac, d.i.a.

Rukovodilac odeljenja:

Batilović Ismail, d.i.g.