



**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-14064-LOC-5/2022

Datum: 05.10.2022.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Preduzeća za izgradnju, trgovinu, prevoz i usluge "Prodinvest", doo, Novi Pazar, Avnoj-a 10/A, podneo punomoćnik Zineta Elfić 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), izdaje:

### **LOKACIJSKE USLOVE**

za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Po+Pr+6

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

Broj katastarskih parcela: 845 K.O. Novi Pazar.

Površina katastarske parcele: površina parcele je 510 m<sup>2</sup>

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta „V“, sa odnosima: 63,13% -stambene zgrade sa tri i više stanova klasifikacioni br. 112222 i 8,07% -zgrada za trgovinu na veliko i malo klasifikacioni broj: 123002 i 28,80% podzemna garaža 124210.

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površina objekta je 1991,62 m<sup>2</sup>, visina 22.00 m, ukupan broj stanova 13 i jedan lokal.

Objekat za koji se traže lokacijski uslovi, nalazi se na k.p.845 KO Novi Pazar, Novi Pazar. Pešački ulaz u parcelu je iz ulice "Stane Bačanin" sa severne strane odakle je i kolski ulaz u garažu koja se nalazi u podrumskom delu objekta u koji se ulazi preko silazne rampe min.širine 3,75m jer je garaža u podrumu površine 300,43m<sup>2</sup> i spada u male garaže sa 12 parking mesta. Grejanje objekta je na struju.

PLANSKI DOKUMENT: PGR za deo centra naseljenjog 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", br.1/14, 4/14, 8/16, 3/17, 7/18, 4/19, 7/19, 2/20, 3/20 i 3/21).

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.veliĉine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zateĉene parcele tretiraće se kao gradjevinske.

- građevinska linija: za nove objekte na osnovu grafiĉkog 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 upravljaĉa 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 ĉijoj 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, 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 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.

- 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.
- Za izgradnju objekata za koja nisu definisana pravila građenja primenjivaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015).

PRISTUP PARCELI: Sa ulice Stane Bačanin.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 22,00 m visina venca, spratnost Po+Pr+6 (podrum, prizemlje, 6 spratova).

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

Prema uverenju br.956-306-14683/2022, 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): 15 –obezbeđeno: 15.

## **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 217-11295/22 od 25.07.2022. 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. 053/22 od 26.07.2022. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar. *(pribavljeno u prethodnom postupku)*
- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje građevinskoh zemljišta „Novi Pazar” br. 95/2022 kao i Saglasnost za prekopavanje.

- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar” br. 1540 od 19.07.2022.godine. *(pribavljeno u prethodnom postupku)*
- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 1116/1 od 14.07.2022. god. izdati od JKP „Gradska čistoća”. *(pribavljeno u prethodnom postupku)*
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06-341173-22 od 05.08.2022. 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. 289906/3-2022 od 09. 07. 2022. God. *(pribavljeno u prethodnom postupku)*

### Nedostajuća infrastruktura:

1. 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 imaoceom 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 002/2022, urađeno od strane projektnog biroa „Hamidovic Architects”, Novi Pazar, Odgovorni projektant Elvir Hamodović, dipl.inž.arh., broj licence 300 7768 04, 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-14064-LOC-5/2022. 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.

Samostalni savetnik:

Maida Ćorović, d.i.a

RUKOVODILAC odeljenja:

Nihat Crnovršanin, d.i.g.