



**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),

e-mail: [ismail.batilovic@novipazar.org.rs](mailto:ismail.batilovic@novipazar.org.rs)

Broj: *ROP-NPA-23485-LOCH-1/2016*

Datum: 10.10.2016. godine

Novi Pazar, Stevana Nemanje 2

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Nermina Kolašince, [REDACTED] iz Novog Pazara podneo punomoćnik Šeljka Crnovršanin, [REDACTED], za izdavanje usaglašenih 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), izdaje:

## **LOKACIJSKE USLOVE**

Za izgradnju stambenog objekta spratnosti Po + Sut + P + 6

**PODACI O LOKACIJI:**

Broj katastarskih parcel: 3739/1 K.O. Novi Pazar;

Površina katastarske parcele: 597,00m<sup>2</sup>

KLASA OBJEKTA kategorije V, 100% stambene zgrade sa tri ili više stanova klasifikacioni br. 112222,

**PODACI O OBJEKTU** Ukupna bruto površine objekta je 2288,30 m<sup>2</sup>, ukupne neto površine 1789,60 m<sup>2</sup>, visine slemena 22m. U objektu se planira 16 stanova. U okviru gradjevinske parcele su predviđeni sledeći sadržaji : stambeni objekat spratnosti Pod+Sut+P+6 , cija je visinska regulacija ograničena i ne prelazi propisanu visinu prema PGR tj.22m , pesacki i kolski prilaz objektu , parking prostor sa pratećim elementima i zelenilo. Glavni prilaz stambenom delu je ostvaren sa setalista Jaza sa južne strane parcele, dok je prilaz garazi ostvaren sa severne strane, iz ul.Mitrovacke preko planirane ulice po PGR .Teren je u većem nagibu te je zbog toga projektovan suteran i delimično ukopan podrum.

**PLANSKI DOKUMENT** PGR-om 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 Jalića (*"Sl. List Grada Novog Pazara"*, br.1/14, 4/14)

**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.

**Gradjevinske i regulacione linije:** 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.*

## **Pravila građenja:**

- Minimalne površine građevinskih parcela iznose: 600m<sup>2</sup> ( uz toleranciju 20%) za višespratne stambene i poslovne.

- 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 tretiraju se kao građevinske.

- dozvoljeni indeks zauzetosti **70%( za nove objekte), a za individualne stambene objekte 60%**

- najveća dozvoljena spratnost : 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 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.

- 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 PARCELI:** Sa pešačke ulice „Jaz“, a kolski pristup garaži i otvorenom parkingu na parceli je sa ulice Mitrovačke i to sa planiranog kraka ulice. Sa ulice Mitrovačke pristupa se kolski do kontejnera za odvoženje smeća, kako je dato na situaciji idejnog rešenja.

**VISINA OBJEKTA I SPRATNOST:** 22 m visina slemena od kote pristupne pešačke saobraćajnice i Po+Sut+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 više stambenih i pomoćnih objekata na kompleksu koje je potrebno ukloniti. Ostvarivanja prava na umanjenje 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 osnovu Uverenja br. 952-3/2016-7139 od 29.02.2016. utvrđeno je da na parceli nema snimljenih podzemnih instalacija.

**GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA:** data je u grafičkom prilogu situacionog plana i iznosi 5m od pristupne ulice i na to 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:** Nije predviđena

**PARKIRANJE:** U objektu i na parceli, a prema gore navedenim uslovima.

**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:** Ograđivanje je dozvoljeno samo prema susednim parcelama, prema postojećim ulicama Stane Bačani i Ljubljanskoj ograđivanje nije dozvoljeno. 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 sa aspekta zaštite od požara broj 217-9527/16-2 od 28.09.2016. izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije.

- 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:040/16 od 23.09.2016. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj:18/16 od 20.09.2016. god. izdati od JKP „Gradska čistoća”

- Saglasnost sa tehničkim uslovima br. 355360/2 od 19.09.2016. izdata od Telekom Srbija, preduzeće za telekomunikacije a.d.

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/70u/2016 od 26.09.2016. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija”.

- Uslovi JKP „Parking servis” broj 004/16 od 21.09.16.

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP „Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara” br.41 od 10.10.2016god. Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost br. 41 od 10.10.2016.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova.

- U uslovima JP „Direkcije za izgradnju Grada Novog Pazara” se navodi:

**„Nedostajuća infrastruktura: planirano priključenje na ulicu Investitor objekta mora izvesti o svom trošku a ugovorom regulisati međusobne odnose između davaoca javnih ovlašćenja što znači da Investitor mora potpisati ugovor o izgradnji (otvaranju ) planske ulice sa upravljacem puta J.P"Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara"’.**

Na osnovu čl. 2 Uredbe o lokacijskim uslovima propisano je: Zaključenje ugovora o izgradnji nedostajuće infrastrukture sa odgovarajućim imaoem javnih ovlašćenja, prethodni uslov za izdavanje građevinske dozvole, ako se u uslovima za projektovanje i priključenje koje je izdao imalac javnih ovlašćenja konstatuje da se objekat za koji je podnet zahtev ne može izgraditi bez izgradnje ili dogradnje komunalne ili druge infrastrukture, odnosno dodatnog pripremanja ili opremanja građevinskog zemljišta.

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije 78-I-16, urađeno od strane „Stil haus” DOO, Novi Pazar, ul. Oslobiđenja br. 9, Odgovorno lice projektanta Šeljka Crnovršanin, Odgovorni projektant Sadija Kavrajić, d.i.a., Broj licence 300 2361 03, urađeno je u skladu sa važećim planom, 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 12 meseci 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 350,00 za objavljivanje, 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 300,00 din RAT za podnošenje zahteva.

Na lokacijske uslove može se podneti prigovor Gradskom veću Grada Novog Pazara u roku od 3 dana od dana prijema istih.

ODELJENJE ZA URBANIZAM I IZGRADNJU GRADSKE UPRAVE ZA IZVORNE I POVERENE POSLOVE GRADA NOVOG PAZARA, Broj *ROP-NPA-23485-LOCH-1/2016*, dana 11.10.2016.god.

Obradila:  
Maida Ćorović, d.i.a.

NAČELNIK:  
Ismail Batilović, d.i.g.