



**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)

IV/07 broj: ROP-NPA-23036-LOC-8/2017

Datum: 12.10.2017.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu koji je u ime D.O.O. "PRODINVEST" NOVI PAZAR iz Novog Pazara ul. AVNOJ-a br. 10, podneo punomoćnik Elfić Zineta, iz Novog Pazara, ul. AVNOJ-a br. J/13 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 Primedbi datih Rešenjem Gradskog veća br. ROP-NPA-23036-APEL-5/2017 od 14.09.2017.god. izdaje:

## LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po1 + Po2 + P + 9

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 3438/1 K.O. Novi Pazar;

Površina katastarske parcele: 2420 m<sup>2</sup>.

KLASA OBJEKTA kategorije V, sa odnosima 64,45% stambene zgrade sa tri ili više stanova klasifikacioni br. 112222; 23,25% garaža podzemna 124210, 12,30% - zgrade za trgovinu na veliko i malo klasifikacioni br. 123002.

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površine objekta je 18724,60 m<sup>2</sup>, ukupna bruto površina nadzemno 13974,60, visine slemena 29,97m.

U funkcionalnom smislu, namena objekta je stambeno-poslovna. Poslovni prostor je smešten u prizemlju i prvom spratu objekta preko pristupnog PP puta iz ulice "Stevana Nemanje". Pešački ulaz u objekat je sa bočne-južne i severne strane parcele takodje iz ulice "Stevana Nemanje".

U objektu se planira 120 stanova i 24 lokala. Od drugog sprata objekat je isključivo stambenog karaktera. Parkiranje je predviđeno u podrumskim etažama i na parceli. Podrumski deo 1 i 2 je isprojektovan kao parking za 123 automobila i prostor sa tehničkim prostorijama (kotlara, ostava za ogrev, prostor za agregat). Na parceli je obezbeđeno 8 parking mesta.

Objekat je lociran prma kat. parceli br. 3443 KO Novi Pazar na udaljenosti 1,80m, manjoj od planom predviđenoj, za šta je dostavljena overena saglasnost vlasnika parcele br. UOP-I:5083-2017 od 15.08.2017.god..

Objekat je lociran na granici parcele prema kat parcelama br. 3441 i 3442 KO Novi Pazar za šta su dostavljene saglasnosti br. UOP-I:4123-2017 od 15.08.2017.g., UOP-I:5078-2017 od 15.08.2017.god..

PLANSKI DOKUMENT PGR-om 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 i 3/17).

**PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA: Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela:** Celina 1, **Zona:** Celina 1; Au –centralne urbane i poslovne zone. Prema karti sprovođenja, parcela se nalazi u zoni realizacije na osnovu plana Generalne regulacije.

**Namena zemljišta:** objekti javne namene, poslovne zone i zone većih gustina

**Regulaciona i 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, a satim da rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza regulacione linije.*

1. namena: objekti javne namene, poslovne zone i zone većih gustina

2. građ. parcela: min. Površina građ. Parcele 200,0m<sup>2</sup> za slobodnostojeće, 360,0m<sup>2</sup> za dvojne objekte i 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 a sa najmanjom širinom parcele od 15m ,

-za centralne urbane zone i poslovne zone, zone većih gustina,objekte od javnog interesa unutar šire zone zaštite istorijskog jezgra, najmanja širina i površina građevinske parcele se ne određuju,već se zatečene kat. parcele tretiraju kao gradj.parcele.

3. 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 a satim 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.

4. dozvoljeni indeks zauzetosti

- za objekte van zone zaštite istorijskog jezgra 70%

- za objekte u zoni zaštite istorijskog jezgra *odrediće će kroz lokacijsku dozvolu saglasno uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture.*

- najveća dozvoljena spratnost : max visina objekta je 30,0m od kote terena a za individualne stambene objekte 12m.

- nulta kota prizemlja je maksimalno 20cm od kote izgrađenog trotara za poslovne prostorije u objektu

- spratnost za objekte uz ul. Rifata Burdževića(deo u zoni zaštite istorijskog jezgra) P+1, najveća dozvoljena visina objekta 9,0m od kote terena,kota venca sljemena na 6,40m.

- fasade prema ulici R.Burdzevića(deo u zoni zaštite istorijskog jezgra) bez erкера.

6. 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.

- Udaljenost objekta od međe za individualno stanovanje: 1,50m sa severne strane, 2,5m sa južne strane i 2,5m od međe ka zadnjem dvorištu uz mogućnost izgradnje na manjoj udaljenosti i na međi a uz saglasnost vlasnika susedne parcele, odnosno vlasnika parcele na čijoj se međi gradi (dimenzije se odnose na horizontalnu projekciju sa erkerima objekta).

- svi objekti sa ravnim krovom mogu se nadzidati sa potkrovljem(visina nadzidka 1,60m), radi sanacije ravnog krova.

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

7. Obezbediti pristup parceli na javno u širini min.3,5m u slučajevima gde 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, odnosno na osnovu odluke Skupštine grada. 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,

-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 200m2 korisnog prostora.

**Parking mesto se ne obezbeđuje za zatečene objekte u zoni koji su pod zaštitom kao Istorijsko jezgro nasleđa grada (Žitni trg, Amir-agin hani okolina, ul. Rifata Burdževića do lučne ulice i dr.).**

-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

-Deo ove zone koji se nalazi u okviru istorijskog jezgra i predstavlja prostornu kulturno-istorijsku celinu od velikog značaja, realizovaće se na osnovu pravila i uslova nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

-ukoliko se planira izgradnja objekta, u zoni urbane obnove i rekonstrukcije, koji se ne mogu uklopiti u data pravila građenja, obavezna je izrada urbanističkog projekta, koji je osnov za izdavanje lokacijske dozvole.

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 primenjivaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (sl. Gl. RS br. 50/2011)

**PRISTUP PARCELI:** Sa ulice Stevana Nemanje.

**VISINA OBJEKTA I SPRATNOST:** 29,97 m visina slemena od kote trotoara pristupne saobraćajnice i Po2 + Po1 + P + 9 (podrum2, podrum1, prizemlje, 9 spratova).

**PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA:** Na situacionom planu, katastarsko-topografski plan je 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. 952-3/2017-18961 od 28.09.2017. 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 tom 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 obračunu potrebno je 141 parking mesta. Ostvareno je ukupno 131, i to 123 u objektu i 8 na parceli. Od toga 8PM za osobe sa invaliditetom.

**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 postojećoj ulici Stane Bačanin i planiranom kraku sa zapadne strane 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 susjednih 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 susjednim parcelama potrebna je saglasnost vlasnika susjedne 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 susjedne parcele i objekte na njima.

- Uslovi sa aspekta zaštite od požara broj 217-13635/17-2 od 10.10.2017. 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: 065/17 od 06.10.2017. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar;

- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 19/17 od 02.10.2017. god. izdati od JKP „Gradska čistoća”;

- Tehnički uslovi br. 372016/2 od 02.10.2016. godine izdati od Telekom Srbija, preduzeće za telekomunikacije a.d.;

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/116u/2017 od 13.09.2017. god izdati od Operatora distributivnog sistema „EPS Distribucija”;

Urbanističko-tehnički uslovi JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar” od 06.10.2016.god. Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost od 06.10.2017.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova.

Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar” od 02.10.2017.godine;

**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 pravu svojine odnosno pravu zakupa na građevinskom zemljištu
3. Dokaz o plaćenim administrativnim taksama

***Idejno rešenje br. teh. dokumentacije ID 0515/2017, urađeno od strane „Alextra” d.o.o., Beograd, ul. Njegoševa br. 46/25, Odgovorno lice projektanta Dragan Kantar, Odgovorni projektant Dragan Kantar, d.i.a., broj licence 30074704, urađeno je u skladu sa Rešenjem gradskog veća br. ROP-NPA- 23036-APEL od 14.09.2017-god., 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 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 350,00 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).

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-23036-LOCH-8/2017, dana 12.10.2017.god.

Savetnik:  
Esma Koničanin, d.i.a.

Zamenik rukovodioca deljenja:  
Džanković Pemba, dipl.prav.