



**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-27035-LOC-3/2017

Datum: 13.11.2018.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu koji je u ime "Dacić Prom", doo, [REDACTED] podneo punomoćnik Klimenta Edin [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, 145/2014 i 83/2018) i čl. 2 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.35/15), izdaje:

### **LOKACIJSKE USLOVE**

Za izgradnju stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po2+Po1+P+6

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

Broj katastarske parcele: 594, 595, 596, 614 i 615 K.O. Novi Pazar;

Površina katastarske parcele: kp br.594: P=408m<sup>2</sup>; kp br.595: P=303m<sup>2</sup>; kp br.596: P=124m<sup>2</sup>; kp br.614: P=421m<sup>2</sup>; kp br.615: P=382m<sup>2</sup>; ukupna površina je 1638m<sup>2</sup>.

*U skladu sa čl.53a. Zakona o planiranju i izgradnji, obavezno je pre izdavanja upotrebne dozvole izvršiti spajanje parcela.*

KLASA OBJEKTA: kategorije V, sa odnosima: 90,30% -stambene zgrade sa tri ili više stanova klasifikacioni br. 112222; 9,70% -zgrade za trgovinu na veliko i malo klasifikacioni br. 123002.

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površina objekta je 8393,70 m<sup>2</sup>, ukupna bruto površina nadzemno: 6965,69, visina objekta 22m. U objektu se planira 66 stanova, i 2 lokala. U podrumskoj etaži "-2", planirana je podzemna garaža sa 25 parking mesta. U podrumu "-1" je planirana podzemna garaža kapaciteta 17 automobila i prateće tehničke prostorije: kotlara, ostava za ogrev, hidrostanica sa sprinkler postrojenjem, prostorija za agregat, ostave i trafostanica. U prizemlju je planiran poslovni prostor -2 lokala koji imaju pristup direktno sa platoa ispred zgrade. Na spratovima planirana je isključivo stambena namena. Na svakom spratu je planirano po 11 stanova raznih struktura.

PLANSKI DOKUMENT PGR-om 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", 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 2, zona Ao (opšte 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 objekte. Za parcele čija je širina fronta manja od 8,0m prema javnoj površini, gradiće se kuće u nizu.

Minimalna širina građ. 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. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraju se kao građevinske. **Na takvim parcelama može se dozvoliti izgradnja stambenog objekta u veličini i gabaritu kao okolni objekat. Za rastojanje manje od međe do međe uz saglasnost suseda**

- 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 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 upravljača javnog državnog puta u skladu sa Zakonom.

- 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.

-Banka, Zdravstvena, Poslovna, Obrazovna ili administrativna ustanova 1PM na 70m2 korisnog prostora.

-Pošta 1PM na 150m2 korisnog prostora,

-Trgovina na malo 1PM na 100m2 korisnog prostora,

-Ugostiteljski objekat 1PM na koristan prostor za 8 stolica,

-Hotelijske 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.

- 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.

**PRISTUP PARCELI:** Sa ulice Midraga Komatine –južni; sa ulice Moskovske –istočni i sa ulice Njegoševe severni prilaz objektu.

**VISINA OBJEKTA I SPRATNOST:** 22 m visina slemena od kote trotoara pristupne saobraćajnice i Po2+Po1+P+6 (dve podrumске etaže, 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 sa odobrenjem ostvaruje se na osnovu lista nepokretnosti.

Na kopiji plana katastarskog plana vodova prikazane su postojeće -evidentirane instalacije.

**GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA:** date su 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

PARKIRANJE: U objektu i na parceli, a prema obračunu potrebno je 73 parking mesta. Ostvareno je ukupno 73.

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 saobraćajnicama 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);

- *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 susednim parcelama 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 broj 217-14329/18 od 10.10.2018. 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: 052/18 od 11.10.2018. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar;

- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 13/18 od 01.10.2018. god. izdati od JKP „Gradska čistoća”;

- Tehnički uslovi br. 412169/2-2018 od 03.10.2018. godine izdati od Telekom Srbija, preduzeće za telekomunikacije a.d.;

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/104u/2018 od 11.10.2018.god izdati od „EPS Distribucija”, sa Ugovorom br.09/104y/2018. *Obaveza investitora je da navedeni tipski ugovor potpiše i dostavi ga nadležnom organu kroz postupak prijave radova.*

- Urbanističko-tehnički uslovi JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar” br.64/2017 od 06.11.2018.god. Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost od 06.11.2018.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova.

- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar” od 01.10.2018.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 plaćenim administrativnim taksama

Idejno rešenje br. teh. dokumentacije IDR-01/2018, urađeno od strane „Dacić Prom” d.o.o., Novi Pazar, ul. Branka Ćopića bb, Odgovorno lice projektanta Dacić Mulaz, Odgovorni projektant Edin Klimenta, d.i.a., broj licence 300 E274 07, 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 24 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 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).

**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-27035-LOC-3/2018. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 460,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 250,00 dinara.

Obradio:  
Ahmet Biševac, d.i.a.

Rukovodilac odeljenja:  
Batilović Ismail, d.i.g.