



## 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-22534-LOCH-2/2018

Datum: 07.09.2018. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu koji je u ime Preduzeća za projektovanje, urbanizam i izgradnju Nova DPI DOO Novi Pazar, ul. Kej 37 Sandžačke divizije bb iz Novog Pazara podneo punomoćnik Esad Ujkanović, [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), izdaje:

## LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju stambene zgrade u ulici Čerkez Mahala

### PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcela: 10579/1 i 10580/1 K.O. Novi Pazar;

Površina katastarskih parcela: kat. parcela br. 10579/1 je  $P=396 \text{ m}^2$ , a 10580/1 je  $P=1311 \text{ m}^2$

Građevinsku parcelu za navedeni objekat potrebno je formirati pre podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole.

KLASA OBJEKTA: kategorije V, 92,94% stambene zgrade sa tri ili više stanova klasifikacioni br. 112222 I 7,06% zgrade na trgovinu na veliko i malo 123002

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površine objekta je 10243 m<sup>2</sup>, ukupne bruto nadzemna površine 7630m<sup>2</sup>, visine slemena 25m, spratnost Po2+Po1+P+7. U programskom smislu, objekat možemo podeliti na dva dela: Garažni deo- etaže -2 i-1, Poslovni deo- prizemlje i Stambeni deo- etaže1-7

Garažni deo:U objektu su predviđena dva nivoa podzemnih etaža koje će se koristiti kao garažni prostor i za smeštaj tehničke opreme i postrojenja neophodnih za ovaj tip objekta. Garaži na prvoj podzemnoj etaži pristupa se iz ulice Čerkez Mahala preko dvosmerne saobraćajnice i rampe. Obezbeđ uukupno 39 parking mesta. Od servisnih prostorija na ovoj etaži predviđene su : kotlarnica i prostorija za gorivo, prostorija za hidropostrojenje i dizel agregat. Drugi podzemni nivo projektovan je kao garaža nezavisna od one na spratu iznad. Njoj se pristupa autoliftom preko interne saobraćajnice na parceli a iz ulice Svojbtor. Obezbeđuje ukupno 29 parking mesta. Spratne visine obeju garaža su 270cm.

Poslovni deo:Poslovni deo smešten je u prizemlju i zauzima 616,45m<sup>2</sup>. Glavni ulaz u poslovni prostor predviđen je sa zapadne strane objekta.

Stambeni deo:Ukupan broj stambenih jedinica u objektu je 77 (7 četvorosobnih, 14 trosobnih, 56 dvosobnih). Uzevši u obzir gabarit objekta, stanovi su jednostrano ili dvostrano orijentisani. Sadržaj stambenih prostora je takav da može da zadovolji viši standard stanovanja tako da stanovi u zavisnosti od veličine poseduju: ulazni prostor, WC, kuhinju, trpezariju, špajz, ostavu, dnevni boravak, terase, kupatilo i jednu ili dve spavaće sobe.

PLANSKI DOKUMENT PGR-om za deo centra naseljenjog mesta Grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Pašino guvno, Podbijelje, Industrijska zona, Čerkez mahala, Svojbtor, Jaklja, naselje oko Gazilara,

delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje Čeramidžinica i deo naselja Šutenovac, ("Sl. list grada Novog Pazara br. 7/15) i potvrđenog urbanističkog projekta, potvrda br. 350-262/18 od 02.08.2018. g.

**PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA**

**CELINA IV „SVOJBOR - JAKLJA “**

**VISOKE GUSTINE Au - Centralne, urbane i poslovne zone Gs = 100-150 stanova/ha**

Visoke gustine Au-Centralne urbane i poslovne zone u Celini IV, u krajnjem jugoistočnom delu zone gradskog centra, uz ulicu Svojbtor. U ovom delu zone, postojeća spratnost je neujednačena od prizemnih do spratnih stambenih objekata. Moguće je pogašćavanje postojećih stambenih celina, uz dogradnju, nadgradnju i izgradnju novih objekata više spratnosti.

**VISOKE GUSTINE**

**Au - Centralne urbane i poslovne zone, Gs = 10-25 stanova/ha ( Gs =100-150stanovnika /h)**

<b>VRSTA I NAMENA OBJEKTA</b>	<p>-Višeporodično stambeni objekti, objekti socijalnog stanovanja, poslovni objekti, tipa: slobodnostojeći i u neprekinutom nizu;</p> <p>-Porodično stambeni objekti tipa: slobodnostojeći, dvojni, neprekinutom, poluatrijumskom i prekinutom nizu.</p> <p>-Poslovanje: komercijalne usluge (filijale banaka, predstavništva, agencije, poslovni biro i dr); zanatske usluge (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske i dr.); trgovina (prodavnice svih tipova potrošnje i dr.); uslužne delatnosti ( knjižara, videoteka, hemijska čistiona i dr.); ugostiteljstvo (restoran, taverna, kafe bar, picerija, hamburgerija, dr. );</p> <p>servisne usluge (benzinske stanice, gasne stanice praonice vozila).</p>
<b>NAMENA PRATEĆA</b>	<p>Zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura, socijalne ustanove.</p> <p>Sve ostale prateće namene - izgradnja javnih objekata u skladu sa Opštim i Posebnim pravilima uređenja i građenja za određenu vrstu objekta.</p>
<b>NAMENA ZABRANJENA</b>	<p>Svi oni objekti namene, 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.</p>
<b>USLOVI ZA PARCELACIJU, PREPARCELACIJU I FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE</b>	<p>-Minimalna površina parcele za izgradnju: višeporodično stambenog objekta, objekta za socijalno stanovanje min. 5,00ari za poslovne objekte min. 2,00ara .</p> <p>-Minimalna širina parcele za slobodnostojeće višeporodične stambene objekte, objekte socijalnog stanovanja 16,00 m., u neprekinutom nizu 12,00m.</p> <p>-Za slobodnostojeće poslovne objekte minimalna širina parcele 10,00m, u nepreknutom nizu min.8,00m.</p>
<b>POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU I U ODNOSU NA GRANICE GRAĐEVINSKE PARCELE</b>	<p>-Za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja, socijalnog stanovanja, građevinska linija od regulacione linije uspostavlja se na 5.0 metara, ukoliko je na grafičkom prilogu data manje.</p> <p>-Najmanje dozvoljeno rastojanje od najjisturenije tačke novog objekta (nastrešnica i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) višeporodično stambenog objekta, objekata socijalnog stanovanja slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je min. 4,00 m.</p> <p>-Na rastojanju manjem od 2,00m. moguće je predviđati samo otvore pomoćnih prostorija.</p> <p>-Ispadi na višeporodično stambenom objektu, objektu socijalnog stanovanja i poslovnom objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju prema regulaciji više od 1,60 m.</p> <p>-Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.</p>

	-Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od zadatih rastojanja od granice susedne parcele, neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele (odnosi se samo na objekte porodičnog stanovanja).
<b>NAJVEĆI DOZVOLJENI INDEKS ZAUZETOSTI GRAĐEVINSKE PARCELE</b>	Indeksi zauzetosti : -60% za višeporodične stambene objekte, objekte socijalnog stanovanja -70% objekte poslovanja - 60% za porodično stambene objekte
<b>NAJVEĆA DOZVOLJENA VISINA OBJEKTA</b>	Za objekte višeporodičnog stanovanja, socijalnog stanovanja, dozvoljena max. visina je 25,00m. Za poslovne objekte max. visina je 16,00m. Za porodično stambene objekte max. visina je 12,00m.
<b>USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI</b>	Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti.
<b>USLOVI I NAČIN OBEZBEDIVANJA PRISTUPA PARCELI I PROSTORA ZA PARKIRANJE</b>	Pristup parceli sa pristupne ulice-puta ili druge javne površine. Kod višeporodičnih stambenih objekata, objekata socijalnog stanovanja i poslovnih objekata, obezbediti pristupne interne sobračajnice oko objekata uz zadovoljenje tehnoloških, protivpožarnih i ostalih uslova, Širina privatnog prolaza za parcele višeporodičnog stanovanja, objekata socijalnog stanovanja i poslovnih objekata koji nemaju direktan pristup javnom putu min.3,50m. Širina privatnog prolaza za parcele porodično-stambenih objekata, koje nemaju direktan pristup javnom putu je 2,50m. Postojeći prilazi koji imaju širinu ne manju od 2,0 m se zadržavaju. Parkiranje za osnovnu i prateću namenu - na parceli korisnika, u garaži u okviru osnovnog objekta ili posebnom objektu na parceli, prema Opštim pravilima građenja 2.2.1. deo Pristup i smeštaj vozila.
<b>OSTALO</b>	U sklopu višeporodičnih stambenih objekata max. zastupljenost poslovanja u odnosu na stanovanje 40%. U sklopu porodično stambenih objekata max. zastupljenost poslovanja u odnosu na stanovanje 30%. Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površina građevinske parcele umanji za površinu prizemlja. Na postojećim katastarskim parcelama, koje su manje od min. zadatih površina i širina i nemaju uslova za formiranje prema zadatim parametrima, moguća je izgradnja porodično stambenih ili poslovnih objekata maksimalne visine 10 ,00m.
<b>POSEBNI USLOVI</b>	Za izgradnju višepoodičnih stambenih objekata, objekata socijalnog stanovanja, poslovnih objekata i objekata javne namene obavezna izrada urbanističkog projekta.

PRISTUP PARCELI: Kolski i glavni pešački prilaz je sa ulice Čerkez Mahala i ul. Svojbtor.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 25m visina atike ravnog krova od nulte kote posmatrano od pristupnih ulica

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

Na kopiji katastarskog plana vodova br. 953-3/2018-39 od 10.08.2018. utvrđeno je da na parceli ima snimljenih i evidentiranih podzemnih instalacija (P), pa se prilikom izgradnje objekta mora voditi računa o zaštiti ili eventualnom izmeštanju tih instalacija.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: data je u grafičkom prilogu situacionog plana i iznosi 5m od pristupne i planirane 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

UKUPAN BROJ PARKINGA neophodan broj parking mesta je 84, a predviđeno je 76 parking mesta u objektu, tako da je neophodno 8 parking mesta novčano nadoknaditi.

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: 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

*(Svi uslovi, osim uslova MUP-a, pribavljeni su u prehodnom postupku)*

### 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 09/21/2 broj 217-12587/18 od 05.09.2018. 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: 046/18 od 24.08.2018. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar

- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 12/18 od 13.08.2018. god. izdati od JKP „Gradska čistoća” kojima se određuje da je potrebno 7 kontejnera zapremine 1,1m<sup>3</sup>

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/92u/2018 od 23.08.2018. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija”. Uz uslove je dostavljen i Ugovor o pružanju usluge za priključenje na distributivni sistem

električne energije i obaveza investitora je da navedeni tipski ugovor potpiše i dostavi ga nadležnom organu kroz postupak prijave radova

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje gradskog zemljišta "Novi Pazar" br.50/2018 od 23.08.2018.god. Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost br. 50 od 23.08.2018.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova.

- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar” broj 1772 od 16.08.2018.god.

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije I-04/2018, urađeno od strane „Nova DPI” D.O.O., Novi Pazar, ul. 37. Sandžačke divizije, Odgovorno lice projektanta Esad Ujkanović, Glavni projektant Esad Ujkanović, d.i.a., Broj licence 300 J657 11, urađeno je u skladu sa važećim planskim dokumentom i potvrđenim urbanističkim projektom, 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 350,00din, 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 310,00din 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-22534-LOCH-2/2018. 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.

Samostalni savetnik:  
Maida Ćorović, d.i.a

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