



## 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-27706-LOC-1/2020

Datum: 04.11.2020. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu koji je u ime Birsena Bajramović, [REDACTED], podneo punomoćnik Vesna Ravić, [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 83/18 ) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.115/2020,) , izdaje:

### LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju stambeno-poslovnog objekta spratnosti

Po1+Po2+P+9

#### PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcela: 3502,3503,3515,3516,3517,3518 i 3519 KO Novi Pazar;

Broj katastarskih parcela i katastrskih opština preko kojih prelazi priključci za infrastrukturu;

3502,3503,3515,3516,3517,3518 i 3519 KO Novi Pazar.

Površina katastarskih parcela 2133m<sup>2</sup>

Pre podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole potrebno je formirati jednu građevinsku parcelu.

KLASA OBJEKTA kategorije V, br. 112222 ,učešće u ukupnoj površini objekta 95,39%

123002, učešće u ukupnoj površini objekta 4,61%

PODACI O OBJEKTU: Objekat je slobodnostojedi i postavljen je u okviru građevinskih linija. Visinska regulacija definisana je maksimalnom visinom objekta od 30 metara. Sadrži dva stambena ulaza – A i B.

Spratnost objekta je P+9+dve podzemne etaže garažnog prostora. Na prizemlju je predviđen poslovni prostor, a na ostalim nadzemnim etažama stanovanje. Ukupna bruto površine objekta je 14677,80 m<sup>2</sup>, nadzemno 11478,58 m<sup>2</sup>

Broj funkcionalnih celina 103 i to 102 stana i 1 poslovni prostor.

**Naziv planskog dokumenta na osnovu koga se izdaje informacija o lokaciji** Plan generalne regulacije 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. 2/2014, 4/2014, 8/2016, 3/2017, 7/2018, 4/2019 i 02/2020);

**Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela:** Celina 1, zona Au;

**Namena zemljišta:** Pretežna namena - Poslovanje, uslužne i privredne delatnosti i stanovanje. Za sve objekte pretežne namene važe ista pravila građenja.

Prateća namena – Sve namene kompatibilne osnovnoj nameni. Kompatibilne namene u okviru zone, mogu biti i 100% zastupljene na pojedinačnoj građevinskoj parceli u okviru zone i na njih se primenjuju ista pravila za izgradnju definisana za pretežnu namenu površina u zoni.

Zabranjena namena - 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

## **Građevinske i regulacione linije:**

Građevinska linija za nove objekte visine do 12 metara definisana je na grafičkom prilogu „ Plan regulacije sa građevinskim linijama“. Građevinska linija za višeporodične objekte visine do 30 m je na udaljenosti 10 m od osovine saobraćajnice. Građevinska linija za višeporodične i poslovne objekte visine do 30 m, u ulicama Stevana Nemanje i Omladinskoj, je na udaljenosti 12 m od osovine ovih saobraćajnica.

Objekat se postavlja tako da ne ometa infrastrukturnu mrežu i objekte na istoj i susednim parcelama. 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 građevinske linije mogu se legalizovati, a ako su na parceli državnog puta ili srbija vode, moraju se pribaviti saglasnosti upravljača javnog dobra u skladu sa Zakonom.

## **Pravila građenja:**

Minimalna površina građevinske parcele je 200 m<sup>2</sup> za slobodnostojeće objekte, 360 m<sup>2</sup> za dvojne objekte (ili dve parcele po 180 m<sup>2</sup> za svaki deo dvojnog objekta pojedinačno) i 150,0 m<sup>2</sup> za objekte u neprekinutom nizu i 600,0 m<sup>2</sup> za višespratne stambene i poslovne, sa najmanjom širinom parcele od 15 m.

Minimalna širina prolaza je 2,5 m za porodičnu stambenu izgradnju a kod višeporodične izgradnje i većih poslovnih objekata minimalna širina prolaza je 3,5 m.

Zatečene parcele koje su manje od minimalne veličine parcele, prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, tretiraće se kao građevinske. Na katastarskoj parceli broj 3523 KO Novi Pazar na Keju 12. Srpske brigade, moguće je formirati parcele čija je površina identična površini izgrađenih lokala.

Višeporodični i poslovni objekti mogu da se grade kao slobodnostojeći ili u nizu. Moguća je rekonstrukcija - transformacija celog porodičnog bloka u višeporodično stanovanje.

Pomoćni prostor se obezbeđuje u okviru osnovnih objekata ili kao drugi objekat na parceli;

Maksimalni indeks zauzetosti i izgrađenost parcele za poslovne i višeporodične objekte van zone zaštite istorijskog jezgra je 70%, a za porodične objekte i sve druge dozvoljene namene u ovoj zoni 60%.

Maksimalna visina višeporodičnih i poslovnih objekata je 30,0m od kote terena a porodičnih stambenih objekata 12m (do kote venca). Nulta kota prizemlja je maksimalno 20cm od kote izgrađenog trotara za poslovne prostorije u objektu.

Dozvoljena udaljenost objekata za višeporodično stanovanje i poslovanje od granica parcela je 4 metra. 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. Dozvoljena udaljenost objekata za porodično stanovanje od granice parcele je 1,5 m sa severne strane, a 2,5m sa svih ostalih strana. Dimenzije se odnose na horizontalnu projekciju sa erkerima objekta.

Svi objekti sa ravnim krovom mogu se nadzidati sa potkrovljem bez dodatnog udaljavanja (visina nadzidka 1,60m), radi sanacije ravnog krova. Nadziđivanje postojećih objekata je moguće ako se istraživanjima utvrdi da su isti fundirani na odgovarajući način i da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posledice po objekat, u suprotnom potrebno je sprovesti odgovarajuće intervencije na temeljima kao sanacione mere ili pak u terenu kako bi se omogućilo prihvatanje dodatnog opterećenja. Sva istraživanja se moraju sprovesti u skladu sa Zakonom o rudarstvu i geološkim istraživanjima.

Obezbediti pristup parceli na javno u širini min.3,5m u slučajevima gde prostor nije izgrađen.

Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu. Ukoliko je parking površina ispred objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište. Potreban broj parking mesta (PM) za određene namene iznosi:

- 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.

Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti za zonu i primenjivaće se pravila za tu zonu.

Građenje objekata u zoni u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namenom. Posebnu pažnju treba obratiti prilikom obrade fasadnih površina u ulici Stevana Nemanje, gde je neophodna primena visokokvalitetnih i trajnih materijala zadovoljavajućih estetskih karakteristika.

Obezbediti kod objekata stambenih zgrada, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata minimum 20% sadržaja za zelenilo. 10% zelenila odnosi se na zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom bez podzemnih objekata.

Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.40 m za porodične objekte a za višeporodične i ostale objekte kompatibilne namene nije dozvoljeno ograđivanje parcele prema ulici.

**Uslovi za priključenje na postojeću komunalnu infrastrukturu:** Priključenje objekata na infrastrukturu vrši se na osnovu uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća. Minimalni stepen komunalne opremljenosti podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, kapacitet parkiranja, rešeno odlaganje komunalnog otpada i priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije

**Uslovi za formiranje građevinskih parcela:** Dati su u pravilima građenja.

**Inženjersko - geološki uslovi:** Plan ne sadrži ove uslove i podatke.

**Posebni uslovi za izdavanje lokacijske dozvole:** Planom nisu utvrđeni nikakvi posebni uslovi za predmetnu lokaciju.

**PRISTUP PARCELI:** Pešački prilazi za poslovne prostore su sa severne strane, sa ulice Stane Bačanin. Kolski prilaz vozila stambenim i poslovnim sadržajima u objektu omoguden je iz obe ulice.

**VISINA OBJEKTA I SPRATNOST:** 30 m , Po1+Po2+P+9

**PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA:** Na parceli se nalazi 12 objekata, od toga se 10 ruši

Na kopiji katasterskog plana vodova br. 956-01-306-15260/2020 od 08.10.2020god. prikazani su podzemni vodovi koji prolaze ulicom Stane Bačanin.

**GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA:** data je u grafičkom prilogu situacionog plana i iznosi 10m od osovine 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

**UKUPAN BROJ PARKINGA:** Na parceli i u objektu predviđena su mesta za smeštaj 108 vozila.

**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**

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);
- 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 od MUP-a br.217-14863/20 od 22.10.2020 god
- 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

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP „Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara” br. 116/2020 od 09.10.2020.god. kao i saglasnost od 02.10.2020.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova. Pribavljeni u ovom postupku.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: 086/20 od 21.10.2020. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu br. 8K. 1. 1. 0-D-07.06-297060-20 od 22.10.2020. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija” i Ugovor br.8K.1.1.0-D-07.06-297060-20. od 22.10.2020.god. **Obaveza investitora je da navedeni tipski ugovor potpiše i dostavi ga nadležnom organu kroz postupak prijave radova.**
- Uslovi od JKP Parking servis Novi Pazar br.2829 od 09.10.2020
- Uslovi od JKP Gradska Čistoća br .1437 od 12.10.2020

***Nedostajuća infrastruktura: Uslovi JP „EPS Distribucije”konstatuju da priključenje objekta nije moguće bez ispunjenja dodatnih uslova . Da bi se omogućilo priključenje objekta na distributivni sistem električne energije potrebno je izgraditi EEO-e navedene u gore pomenutim uslovima, a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaozem javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za građevinsku dozvolu.***

*Idejno rešenje br. Teh dokumentacije I-01/2020, urađeno od strane NOVA DPI D.O.O. ,Ul. Stevana Nemanje 190 V,Novi Pazar , glavni projektant Vesna Ravić, mast.inž.arh., Broj licence 300P98418, urađeno je u skladu sa važećim planskim dokumentom, 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 dve godine 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 3000,00din. 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 320,00din 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 – 27706-LOC-1/2020 . 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.

Savetnik:

Maida Ćorović, d.i.a

RUKOVODILAC odeljenja:

Nihad Crnovršanin, d.i.g.