



**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-24061-LOC-3/2021

Datum: 29.10.2021. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući po zahtevu u ponovljenom postupku na osnovu Rešenja Gradskog veća broj ROP-NPA-24061-LOCAPEL-2/2021, koji je u ime Fate Destanović iz Novog Pazara [redacted] podneo punomoćnik Enes Reč iz Novog Pazara, za izdavanje lokacijskih uslova, koji je podnet ovom organu kroz CIS, a na osnovu člana 53a., 54. i 55. Zakona o planiranju izgradnje "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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 i 9/2020) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.115/20), izdaje:

### **LOKACIJSKE USLOVE**

Za izgradnju stambene zgrade

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcela: 1499 K.O. Novi Pazar, Novi Pazar;

Površina katastarskih parcela: kat. parcela br. 1499 KO Novi Pazar ima površinu P = 543 m<sup>2</sup>

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

MESTO PRIKLJUČKA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU: katastarska parcela ulice Alekse Šantića

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površine objekta je 2131,0 m<sup>2</sup>, ukupna bruto građevinska površina nadzemno je 1434,5 m<sup>2</sup>, visine venca 16,00 m, spratnost Po+Sut+P+4. Objekat je planiran kao stambeni, sa 14 stanova i jednom malom garažom.

Objekat je slobodnostojeći na parceli a sastoji se iz podruma, suterena, prizemlja i četiri sprata. U oblikovnom smislu je projektovan kao jednostavna forma proistekla iz položaja i oblika građevinske parcele. Kroz primenu savremenog i visokotehnološkog sklopa i obrade, formiran je prepoznatljiv identitet objekta u skladu sa njegovom namenom. Glavni prilaz stambenom delu je ostvaren iz glavne ulice Alekse Santica pesackim prilazom koji je istaknut u parternoj obradi. Kolski prilazi podrumu je ostvareni iz kraka ulice Alekse Santica sa zapadne strane.

**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 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 Jalija (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 2/2014, 4/2014, 8/2016, 3/2017, 7/2018, 4/2019, 7/2019, 2/2020 i 3/2020);

**Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela:** Celina 4, zona Bm;

**Namena zemljišta:** objekti javne namene, poslovne zone i mešovite zone u naseljima srednjih gustina.

**Gravevinske 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 a sa tim da rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza građevinske 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.

**Pravila građenja:**

- građ. parcela: min. površina građ. parcele 300,0m<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> za višespratne stambene i poslovne.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 tretiraće se kao građevinske.
- dozvoljeni indeks zauzetosti **70% ( za nove objekte)**,
- najveća dozvoljena spratnost : visina objekta max. **16,0m od kote terena**
- dozvoljena međusobna udaljenost objekata : –za kolektivno stanovanje 4,0m od međe uz mogućnost izgradnje 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 lepjenog 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 od međe ka zadnjem dvorištu uz mogućnost izgradnje na međi a uz saglasnost vlasnika susedne parcele,odnosno vlasnika parcele na čijoj se međi gradi (dimenzije se odnose na horizontalnu projekciju objekta).

-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, 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 200m<sup>2</sup> 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
- Za izgradnju objekata za koje nisu definisana pravila građenja primenjujuće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

**PRISTUP PARCEL:** Kolski i glavni pešački prilaz se formiraju sa dve strane parcele, objektu se pristupa sa ulice Alekse Šantića.

**VISINA OBJEKTA I SPRATNOST:** 16,00m visina od nulte kote posmatrano sa najviše nivelete ulice Alekse Šantića u skladu sa rešenjem Gradskog veća spratnosti Po+Su+P +4

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

**GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA:** data je u grafičkom prilogu situacionog plana i iznosi 5m od pristupne ulice i na tom rastojanju se moraju naći 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 okviru objekta predviđeno je mesto za smeštaj 14 vozila , a potreban broj po proračunu je 14 parking mesta. Parking j raspoređen tako da se 13 parking mesta nalazi u garaži, a jedan na parceli.

**UREDENJE SLOBODNIH POVRŠINA:** Parterno uređenje uraditi u skladu sa uslovima lokacije uz maksimalno ozelenjavanje slobodnih površina, a minima prema uslovima datim u pravilima građenja.

**OGRADIVANJE PARCEL**Gravevinske 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 podziđ 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 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 09/20 broj 217-15787/21 od 22.10.2021. izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije u Novom Pazaru.
- 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 za uređivanje građevinskog zemljišta “Novog Pazara” br. 108/21 od 21.10.2021.god. kao i saglasnost br. 108/2021 od 21.10.2021.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova.
- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar“ br.2572 od 15.10.2021.god.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: 072/21 od 21.10.2021. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar
- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 1723 od 12.10.2021. god. izdati od JKP „Gradska čistoća” kojima se određuje da je potrebno 1 kontejner zapremine 1,1m<sup>3</sup>
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8k.1.1.0-D-07.06-58501-21 od 02.06.2021. god izdati od Elektro distribucije Srbija, ogranak Novi Pazar.

### Nedostajuća infrastruktura:

**Uslovi Elektro distribucije Srbije d.o.o. 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 pod tačkom A, B, a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaoem javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole.**

Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br. Teh dokumentacije I-6/21, urađeno od strane „Stil Haus”, doo, Novi Pazar, ul. Oslobođenja 9, Glavni projektant Sadija Kavrajić, d.i.a., Broj licence 300 2361 03, stin 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 2 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 3000,00dina 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 330,00din 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-NPA24061-LOC-3/2021. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 490,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 500,00 dinara i 500,00 dinara naknada za CEOP.

Samostalni savetnik:

Maida Ćorović, d.i.a

RUKOVODILAC odeljenja:

Nihat Crnovršanin, d.i.g