



## 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-12149-LOCH-2/2022

Datum: 08.06.2022. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime "RUBIN INSAAT" DOO Novi Pazar ul. Marka Kraljevića br. 62 iz Novog Pazara podneo punomoćnik Hot Safet, [REDACTED] za izdavanje lokacijskih uslova koji je podnet ovom organu kroz CIS kao usaglašen zahtev, 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. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.115/20) , izdaje:

### LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po-2+Po-1 + Pr + 9 u ulici Gojka Bačanina

#### PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcela: 755,756,757,758/1 K.O. Novi Pazar;

Površina katastarskih parcela: od 1573,00 m<sup>2</sup>

Pre podnošenja zahteva za upotrebnu dozvolu potrebno je formirati jednu građevinsku parcelu za planirani objekat.

BROJ KATASTARKE PARCELE/ SPISAK KATASTARSKIH PARCELA I KATASTARSKA OPŠTINA PREKO KOJIH PRELAZE PRIKLJUČCI ZA INFRASTRUKTURU: 810 KO Novi Pazar.

KLASA OBJEKTA kategorije V, sa odnosima 93,80% stambene zgrade sa tri ili više stanova klasifikacioni br. 112222 i 6,20 % zgrade za trgovinu na veliko i malo klasifikacioni br. 123002.

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto izgrađena površina objekta je 12630,00 m<sup>2</sup>, ukupna bruto izgrađena nadzemna površine 9655,00 m<sup>2</sup>, broj funkcionalnih Celina 89 stanova i 7 lokala ukupno 96. U objektu i na parceli obezbeđeno je ukupno 97 parking mesta. Novoprojektovani objekat je slobodnostojećeg tipa. Biće natkriven ravnim krovom. Projektom je

predviđena izgradnja dvanest etaža, dva podruma, prizemlje i devet spratova. U funkcionalnom smislu organizovan je kao mešoviti višeporodično poslovni objekat sa više stanova koji svaki za sebe predstavlja posebnu funkcionalnu celinu. U podrumima su garaže i tehničke prostorije, u prizemlju lokali, na prvom i ostalim spratovima su stanovi, dvosobni, trosobni i četvorosobni po strukturi. Parking mesta su obezbeđena u garaži u objektu i na parceli.

PLANSKI DOKUMENT 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. 1/2014, 4/2014, 8/2016 i 3/2017, 7/18, 4/19, 3/20, 3/21);

## **CELINA 1, ZONA Au**

**Namena zemljišta:** Uslužne i privredne delatnosti koje se javljaju kao prateća funkcija stanovanju ili kao dominantna funkcija. 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.

**Građevinske i regulacione linije:** Za nove objekte date su na grafičkom prilogu „Plan regulacije sa građevinskim linijama”, osim za kolektivno stanovanje gde je minimalna građevinska linija udaljena 5 metara od regulacione linije ka pristupnoj ulici 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 građevinske linije mogu se legalizovati, a ako su na kat. parceli državnog puta moraju se pribaviti saglasnosti upravljača javnog državnog puta u skladu sa Zakonom.

U slučajevima nadgradnje jedne etaže, bez galerije i potkrovnih prostorija, na postojećim stambenim, stambeno-poslovnim i poslovnim objektima, građevinska linija se ne pomera na 5,00 m, već građevinsku liniju predstavlja postojeći, uknjiženi gabarit objekta.

### **Pravila građenja:**

- Minimalne površine građevinskih parcela iznose: 200m<sup>2</sup> za slobodnostojeće, 360m<sup>2</sup> za dvojne objekte, 150m<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 16m. 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 građevinske parcele.
- Dozvoljeni indeks zauzetosti za objekte van zone zaštite istorijskog jezgra je 70%.
- Najveća dozvoljena visina objekta je 30,0m od kote terena, a za individualne stambene objekte 12,0m.
- Nulta kota prizemlja je maksimalno 20cm od kote izgrađenog trotara za poslovne prostorije u objektu.

Dozvoljena međusobna udaljenost objekata:

- za kolektivno stanovanje 4,00m 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;
- 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 .
- Obezbediti pristup parceli na javno u širini min. 3,50m 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.

Potreban broj parking mesta (PM):

- 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 10 kreveta,
  - 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 primenjivaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela:

PRISTUP PARCELI: Kolski i pešački prilaz ovom objektu je sa ulice Gojka Bačanin.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 30 m visina spratnost 2Po + Pr + 9

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 osnovu kopije katastarskog plana vodova br. 956-306-9971/2022 od 27.04.2022.g. utvrđeno je da na parceli nema snimljenih niti evidentiranih podzemnih instalacija.

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

PARKIRANJE: U objektu i na parceli je predviđeno mesto za smeštaj 97 vozila i to 89 za stambeni i 7 za poslovni deo objekta. Jedan stan jedno parking mesto i na 100m<sup>2</sup> površine poslovnog prostora jedno parking mesto.

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 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 217-8162 /21 od 18.06.2021. 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 pribavljeni u predhodnom postupku:

Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 7216 od 29.04.2022. god. izdati od JKP „Gradska čistoća” kojima se određuje da je potrebno 16 kontejnera.

- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar” broj 1039 od 17.05.2022.god.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: 034/22 od 09.05.2022. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.
- Uslovi JKP „Toplana”, br. 563/2022
- Uslovi „Telekom Srbija” 180206/3-2022 od 05.05.2022.g.
- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje gradskog zemljišta ”Novi Pazar” br.65/2022 od 07.06.2022.god. Sastavni deo ovih uslova je Saglasnost br. 65/22 od 07.06.2022.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova, pribavljeni u ovom postupku
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K. 1.1. 0-d-07.06-249070-22 od 07.06.2022. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija” i Ugovor 8K. 1.1. 0-d-07.06-249070-22 od 07.06.2022.god., pribavljni u ovom postupku.

**Obaveza investitora je da navedeni tipski ugovor potpiše i dostavi ga nadležnom organu kroz postupak prijave radova.**

**Nedostajuća infrastruktura:**

**Uslovi JP „EPS Distribucije” konstatuju da priključenje objekta nije moguće bez ispunjenja dodatnih uslova .**

U uslovima ”Vodovoda” se kaže:

**Nepostojeća ulična infrastruktura vodovoda.**

- U neposrednoj blizini predmetnih parcele u ulici Gojka Bačanina, nema uličnog vodovoda koji bi zadovoljio iskazane potrebe predmetnog objekta i već postojećih okolnih objekata. Iz tog razloga, potrebno je u ulici Gojka Bačanina izgraditi deonicu novog uličnog vodovoda od PE vodovodnih cevi Ø160mm, u

dužini od L=75,00m. Pomenuti novi ulični cevovod PE Ø160mm priključice se na planirani ulični vodovod od PE vodovodnih cevi Ø160mm u ulici Stane Bačanin (raskrsnica ulica Gojka Bačanina i Stane Bačanina).

U uslovima “Toplane” se kaže:

Za obezbeđenje toplotne energije za grejanje planiranog objekta potrebno je da se izvrši zamena jedne deonice postojećeg toplovoda DN50 i da se istom trasom izgradi deonica toplovoda DN80 (priključni toplovod) ukupne

dužine cca 24 m. Na mestu spajanja postojećih cevi DN50 sa priključnim cevima DN80 predvideti ugradnju redukcija DN80/50. Predvideti zatvaranje postojeće cevi DN50 pomoću blindi koje treba uraditi u postojećem šahtu i na mestu isecanja. Nakon ulaska toplovoda u objekat (podrum -1) može se izvršiti prelaz na crne bešavne cevi sa odgovarajućom izolacijom i blagim usponom prema podstanici.

**Da bi se omogućilo priključenje objekta na elektro, vodovodnu i toplovodnu mrežu potrebno je izgraditi nedostajuću infrastrukturu kako je navedeno uslovima, a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaoцем javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za građevinsku dozovu.**

**Planirano priključenje na infrastrukturu investitor objekta mora izvesti o svom trošku a ugovorom regulisati međusobne odnose između davaoca javnih ovlašćenja u vezi nedostajuće komunalne infrastrukture ( ulica, vodovod, kanalizacija, javna rasveta, NN mreža...) koja je obuhvaćena planskim dokumentom na osnovu koga se mogu izdati lokacijski uslovi pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole.**

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije I-/2022, urađeno od strane DOO „STIL HAUS“, Novi Pazar, ul. Mur bb., Odgovorni projektant Sdija Kavraić, d.i.a., Broj licence 300 2361 03., je sastavni deo lokacijskih uslova, 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 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-NPA-12149-LOCH-2/2021.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 naknada za CEOP u iznosu 500,00din .

Savetnik:

Esma Koničanin, d.i.a.

RUKOVODILAC odeljenja:

Nihat Crnovršanin, d.i.g.