



**Republika Srbija**

**Grad Novi Pazar**

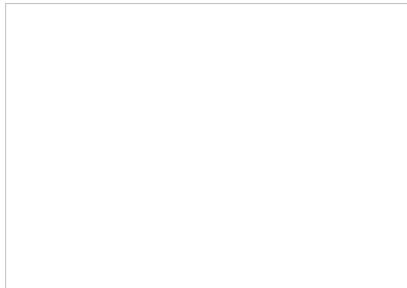
**Gradska uprava za izvorne i poverene poslove**

Stevana Nemanje 2, tel.: 020/313-644

**Odeljenje za urbanizam i izgradnju**

broj: ROP-NPA-44523-LOCH-3/2021

Datum: 04.01.2022.g.



Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Grad Novi Pazar ul.Stevana Nemanje br 2,Novi Pazar,podneo punomoćnik Suat Ljajić [REDACTED] iz Novog Pazara, za izdavanje lokacijskih uslova, 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, 83/2018,31/2019 i 37/2019), i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.115/2020.), menja:

#### **LOKACIJSKE USLOVE**

ROP-NPA-44523-LOCH-3/2021

Dogradnja postojećeg objekta Po+P+2

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

Broj katastarske parcela: 3355 KO Novi Pazar;

Broj katastarskih parcela i katastrskih opština preko kojih prelazi priključci za infrastrukturu; 3520 KO Novi Pazar.

Površina katastarske parcele 4804 m<sup>2</sup>

KLASA OBJEKTA kategorije V, 112222 ,učešće u ukupnoj površini objekta -126101 (80,79%),126102 (19,21%)

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površina je 5492,73 m<sup>2</sup>,ukupno neto površina je 765,14 m<sup>2</sup>. Objekat za koji se traže lokacijski uslovi, nalazi se na k.p.3355 KO Novi Pazar, Novi Pazar.

Pešački ulaz u parcelu je iz ulice "Stevana Nemanje" sa zapadne strane odakle je ulaz u koncertnu dvoranu. Izlaz za evakuaciju iz novoprojektovanog dela objekta je i sa istočne strane objekta.

Veličina k.p. 3355 je **4.804,00 m<sup>2</sup>** i nepravilnog je i izduženog je oblika sa dimenzijama prema grafičkom prilogu u situacionom rešenju. Parcela je oivičena susednim katastarskim parcelama br. 3361,3357, ulicama k.p. 3520 KO Novi Pazar ulica „8.Mart“, k.p. 4494/1 KO Novi Pazar ulica „Stevana Nemanje“.

Objekti u neposrednom okruženju građeni su u različitim periodima, različitih su namena, oblika i položaja na sopstvenim parcelama. Sa severne strane je stari objekata „UNIPROM“ stambeno poslovni objekat „ZATRIĆ“ poslovni objekat ED ELEKTORAS Novi Pazara, na južnoj strani su stambeni jednopodružni objekti sa lokalnim prizemlju kao i zgradom Gradске uprave Grada Novog Pazara koja se proteže i zapadnom stranom. U središtu objekta Gradske uprave i Kulturnog centra Novi Pazar locirana je letnja bašta za održavanje kulturnih, muzičkih i ostalih manifestacija u letnjem periodu. Važno je napomenuti, da se dogradnjom spratnog dela objekta ne zauzima novi prostor javne površine, već se dogradnja planira na spratnom delu istočne strane objekta.

**Naziv planskog dokumenta na osnovu koga se izdaje informacija o lokaciji:** Plana 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 Varo mahala, Šestovo i Jalja ( " Sl.List grada Novog Pazara " br.2/2014 I 4/2014)

**Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela :** Celina 1, uprava i administracija, objekti kulture;

**Name na zemljišta:** Površine i objekti javne namene

#### **Pravila građenja :**

##### **ADMINISTRACIJA I UPRAVA**

U postojećem stanju zemljište za upravljanje, društveno političkih i drugih organizacija pretežno se nalazi u zoni gradskog centra gde se uočava nekoliko lokacija u kojima su skoncentrisane upravne funkcije.

- Gradska uprava
- MUP Srbije
- Tržište rada
- Okružni sud i druga javna preduzeća.

Veličina gradskog centra u kojoj su smeštene funkcije - uprava, komercijalne i društvene delatnosti, stanovanje, parkovi i drugi prateći sadržaji zauzima prostor od oko 94,00 hektara. U narednom periodu objekti ove vrste gradiće se po potrebi u centrima svih nivoa (gradski, reonski, lokalni), u skladu sa značajem Novog Pazara kao regionalnog centra sa gravitacionim područjem koje obuhvata područje opština Tutin i Sjenica i u sudstvu i upravi. Potrebni kapaciteti za ove objekte iznose 0,50 m<sup>2</sup> po stanovniku za gradski centar i 0,15m<sup>2</sup>/stanovniku za reonske i lokalne centre.

##### **KULTURA**

Na području Plana Generalne regulacije, postoje sledeći objekti kulture:

- Narodni muzej "Ras"
- Narodna biblioteka "Dositaj Obradović"
- Multimedijalni centar

Ukupna površina ovih objekata iznosi 3.060 m<sup>2</sup> a površina kompleksa oko 0,50 ha.

U narednom periodu, Instituciju kulture planirati kao:

- Javne službe od posebnog značaja za razvoj Novog Pazara - njihova delatnost je značajna ne samo za grad i opštinu, već i za region, pa i Republiku.
- Javne službe lokalnog karaktera - namenjene zadovoljenju svakodnevnih potreba.

Objekti kulture lokalnog karaktera planiraju se ravnomerno, po centrima reonskim i lokalnim, prema važećim normativima: 0,21m<sup>2</sup>/stanovniku objekata, ukupna potrebna površina objekata kulture do 2020. godine iznosi 23.000m<sup>2</sup>. To znači da je u planskom periodu potrebno izgraditi još oko 20.000m<sup>2</sup> objekata za ove namene.

**PRISTUP PARCELI:** Pošto se radi o centralnoj gradskoj pristup pešaka parceli omogućen je sa svih strana sa javnih površina (ulice, trotari, pešačke zone, platoi). pošto se radi o dogradnji spratova postojećeg javnog objekta Kulturni centar Novi Pazar, a koji se nalazi u centralnoj zoni gradskog jezgra, okruženog pešakim zonama, platoima i trotoarima, parkiranje na parceli nije moguće na javnim površinama-javnim parkiralištima, doka pristup vozilima za intervenciju (vatrogasna vozila, hitna pomoć, policija) omogućen je sa svih strana.

**VISINA OBJEKTA I SPRATNOST:** 22,60 m, Po+P+2

**PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA:** Na parceli nema objekata koje je potrebno ukloniti radi realizacije objekta.

Na osnovu katastra vodova od RGZ-a br. 956-306-/202-29755 od 21.12.2021 god. utvrđeno je da na parceli 3355 KO Novi Pazar ima podzemnih vodova, prema tome treba povesti računa pri izvođenju radova

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: Date su na grafičkom prilogu „Plan regulacije sa građevinskim linijama”.

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE, MATERIJALIZACIJA: Spoljni izgled objekta, oblik krova, primenjeni materijali boje i drugi elementi utvrđuju se projektor građevinsku dozvolu.

FAZNOST RADOVA: Nije predviđena

UKUPAN BROJ PARKINGA: Pošto se radi o dogradnji sprata nad postojećim javnim objektom u centralnoj zoni grada, za parkiranje će se koristiti parkiranje na javnim površinama (ulici, javno

UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA: Parterno uređenje uraditi u skladu sa uslovima lokacije uz maksimalno ozelenjavanje slobodnih površina, a minimalno prema uslovi datim u pravilima građenja.

**Uslovi za priključenje na postojeću komunalnu infrastrukturu:** Plan ne sadrži sve uslove i podatke potrebne za izradu tehničke dokumentacije, tj. mesto i način tehničkih priključaka novog objekta na infrastrukturne vodove, kao i njihovih kapaciteta, pa je zato potrebno obratiti se nadležnom organu, odnosno organizaciji za izdavanje istih.

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

- 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);
- Uslovi za energetske efikasnost, objekat mora biti isprojektovan u skladu sa Pravilnikom o energetske 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. 134/2021 od 22.12.2021.god. kao i saglasnost br.134/2021 od 22.12.2021.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova. Pribavljeni u ovom postupku.
- Uslovi od Vodovod i kanalizacija br. 090/21 od 28.12.2021
- Uslovi od Telekom Srbija br. 583559/3-2021 od 23.12.2021
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu , priključak za objekat će biti izveden prema uslovima JP EPS Distribucija doo Beograd, ogranak Novi Pazar br 8k.1.1.0-D-07.06-372788-21 od 31.12.2021.
- Uslovi od MUP-a u pogledu zaštite od požara i eksplozija br 217-20197/21 od 27.12.2021
- Uslovi od JKP Parking servis Novi Pazar br 3142 od 24.12.2021
- Uslovi od JKP Gradska čistoća br.2021 od 24.12.2021

**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 imaojem javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za izmenu građevinske dozvole.

*Idejno rešenje br. Teh dokumentacije 008/2021, urađeno od strane projektni biro **HAMIDOVIC** ARCHITECTS, Novi Pazar, glavni projektant Elvir Hamidović, d.i.a., Broj licence 300776804, 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 Naknada za usluge centralne evidencije objedinjenih procedura u iznosu od 2000,00 din. na osnovu čl. 27a Odluke o naknadama za poslovnu registraciju 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 –44523-LOCH-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.

Savetnik

Nermin Škrijelj, mast.inž.arh.

Rukovodilac odeljenja:

Nihat Crnovršanin, d.i.g.