



**Republika Srbija**

**Grad Novi Pazar**

**Gradska uprava za izvorne i poverene poslove**

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

**Odeljenje za urbanizam i izgradnju**

IV/07 broj: ROP-NPA-19398-LOCH-5/2023

Datum: 08.03.2023.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu koji je u ime "M.S. Balić invest", DOO Novi Pazar, ulica Dubrovačka 425 bb, podneo punomoćnik Muminović Esad, ul. Kragujevačka br.40/12, Novi Pazar, 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, 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 stambeno-poslovnog objekta sa trafostanicom

**PODACI O LOKACIJI:**

Broj katastarske parcele: 476/33 K.O. Novi Pazar;

Površina katastarske parcele: 1654 m<sup>2</sup>.

**KATASTARSKE PARCELE PREKO KOJIH PRELAZE PRIKLJUČCI INFRASTRUKTURE:** kp.br. 4495/8 i 477 KO Novi Pazar

**KLASA OBJEKTA:** kategorija objekta „V“, sa odnosima: 86,20% -stambene zgrade sa tri i više stanova klasifikacioni br. 112222 i 13,60% -zgrada za trgovinu na veliko i malo klasifikacioni broj: 123002; kategorija objekta “G” 0,02% klasifikacioni br. 221420 –transformatorske stanice i podstanice.

**PODACI O OBJEKTU:** Ukupna bruto površina nadzemno je 8506,10 m<sup>2</sup>, ukupne bruto izgrađene površine 11860,30 m<sup>2</sup>, visine venca 29,46 m. U objektu se planira 58 stana i 5 poslovnih prostora, ukupno 63 funkcionalne celine. Podrumske etaže su planirane za parking prostor i tehničke prostorije. Poslovni prostori su u prizemlju. Spratovi su isključivo stambenog karaktera. Parkiranje je predviđeno u objektu i na parceli.

**PLANSKI DOKUMENT:** PGR za deo centra naseljenjog 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.1/14, 4/14, 8/16, 3/17, 7/18, 4/19, 7/19, 2/20, 3/20 i 3/21).

**PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA:**

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 2, zona Ao, stanovanje velikih gustina.

**Pravila građenja prema usvojenom urbanističkom projektu br.350-165/23 od 04.10.2023.god.**

**PRISTUP PARCELI:** Sa ulice Dimitrija Tucovića pešački, sa ulice Jalija br.kat. parcele 4495/8 KO Novi Pazar kolski.

**VISINA OBJEKTA I SPRATNOST:** 29,46m visina slemena od kote trotoara ulice i spratnost Po2+ Su + Pr + 8 (dve podrumske etaže, suteran, prizemlje, 8 spratova).

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

Na osnovu kopije katastarskog plana vodova br. 956-306-26271/2022-86 od 07.11. koja je izdata od Republičkog geodetskog zavoda, Služba za katastar nepokretnosti Novi Pazar i uslova imaoća javnih ovlašćenja za planiranu izgradnju i izradu potrebne tehničke dokumentacije neophodno je voditi računa o trasama postojećih instalacija.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: Data je u grafičkom prilogu situacionog plana 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

PARKIRANJE: U objektu i na parceli. Prema obračunu potrebno je 94. Obezbeđeno je ukupno 95 PM.

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

## 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);
- Uslovi za energetska efikasnost, objekat mora biti isprojektovan u skladu sa Pravilnikom o energetska efikasnosti zgrada („Sl.gl.RS”, br. 61/11).
- 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);
- Obaveštenje izdato od strane Ministarstva odbrane sector za materijalne resurse uprava za infrastrukturu br. 20823-2 od 15.11,2022.g.
- Uslovi JKP “Parking servis” br.4155 od 20.02.2023.god.
- Uslovi JP “Direkcija” br. 14/2023 od 17.022023.god.
- Uslovi JP “Putevi Srbije” br. DB-NPA-19398-U/2022 OD 25.11.2022.god..

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu pribavljeni u postupku usvajanja urbanističkog projekta.

- Uslovi u pogledu mera zastite od požara MUP- Sektor za vanredne situacije u Novom Pazaru 09/20 br.217-18907/22 od 23.11.2022.g. pribavljeni u postupku izrade urbanističkog projekta .
- Uslovi broj: 957 od 29.06.2022. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.
- Uslovi JKP „Gradska čistoća” br. 2234 od 12.09.2022. god.
- Tehnički uslovi „Telekom Srbija” br.465634/3-2022 od 15.11.2022.god.
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06.-236576-22 od 30.06.2022. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija”.

**Nedostajuća infrastruktura: Uslovi JP „EPS Distribucije” konstatuju da priključenje objekta nije moguće bez ispunjenja dodatnih uslova. Priključenje predmetnog objekta će biti moguće nakon realizacije Ugovora o izradi tehničke dokumentacije, Ugovora o izgradnji nedostajućih elektroenergetskih objekata i Ugovora o uspostavljanju prava službenosti, odnosno nakon projektovanja i izgradnje EEO navedenih u gore pomenutim uslovima, a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaoцем javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za izmenu građevinske dozvole.**

Idejno rešenje br. teh. dokumentacije ID025/2021, od Februra 2023.god. urađeno od strane projektnog biroa “PROJEKT M” Novi Pazar, ul. Kragujevačka br.46/12, glavni projektant Esad Muminović, d.i.a., licenca br. 300 K480 11, je sastavni deo ovih 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 dve godine od 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 republička administrativna taksa u iznosu 330,00 dinara u smislu člana 5, broj 1. Zakona o republičkim administrativnim taksama („Sl. Gl. RS” broj 43/03, 51/03, 61/05, 101/05, i dr. Zakon i 5/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12- usklađeni dinarski iznos, 93/12, 47/13- usklađeni dinarski iznos i 65/13- dr zakon), kao i taksa za izdavanje lokacijskih uslova tarifni br 2 tač. 10 u iznosu od 3000,00 din. Odluke o opštinskim administrativnim taksama („Sl. list opštine Novog Pazara, br 11 /2015), naknada za oglašavanje izdatih akata na sajtu grada u iznosu od 500,00 dinara, tarifni br 2, tačka 9. Odluke o opštinskim adm. taksama („Sl. list opštine Novi Pazar”, br. 7/2006 i „Sl.list Grada Novog Pazara” br.11/2015), kao i naknada za usluge centralne evidencije objedinjenih procedura u iznosu od 2000,00 din. na osnovu čl. 27a Odluke o naknadama za poslove registracije 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-19398-LOCH-5/2023. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 490,00 dinara, dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 500,00 dinara i naknade za CEOP u iznosu od 500,00 dinara.

Obradila:

Esma Koničanin, d.i.a.

Rukovodilac odeljenja:

Crnovršanin Nihat, d.i.g.