



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-35519-LOC-5/2023

Datum: 14.09.2023.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući zahtevu koji je u ime EMAAR & AMKO INVEST DOO, Mur 1B, Novi Pazar podneo punomoćnik Mithat Smailbegović iz Novog Pazara, [REDACTED], 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 i 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.115/20), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju stambeno-poslovnog objekta

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcela: 3026, 3027, 3028/2, 3029/2, 3030/2, 3053, 3054 i 3055 sve K.O. Novi Pazar.

Površina katastarske parcele: površina navedenih katastarskih parcela koje ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu je 2586,00 m² i potrebno je izvršiti spajanje parcela pre podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole.

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta „V“, sa odnosima: 92% -stambene zgrade sa tri i više stanova klasifikacioni br. 112222, 8% -zgrada za trgovinu na veliko i malo klasifikacioni broj: 123002.

PODACI O OBJEKTU: Stambeno-poslovni objekat spratnosti 2Po+Pr+6. Bruto građevinska površina nadzemno je 10.320,55 m², ukupna bruto površina 14.292,67 m², prema idejnom rešenju objekta. U zgradi je planirana izgradnja 99 stana, 1 lokala (sa pripadajućom garažom).

Podrum 1 i 2 je većim delom namenjen za garažiranje ukupno za oba podruma od 113 automobila od kojih je 10 parking mesto obezbeđeno za osobe sa posebnim potrebama. Drugi manji deo je namenjen za pomoćne prostorije, kotlara, hidrostаница, agregat, kao I stambena komunikacija u vidu 3 lifta sa 2 stepeništa i tampon zonama. Komunikacija automobila sa parternim delom je putem 2 grejane dvosmerne kolske rampe od 15% uspona.

Na prizemnoj etaži, čiji je prilaz sa ul. Deda Šehovića i Sjeničke, formirani su ulazi za stambeni deo objekta. U prizemlju se nalazi poslovni deo objekta koji ima glavni prilaz sa ul. Deda Šehovića kao i pomoćni ulaz sa otvorenog parkinga koji je namenjen za poslovni deo. Manji deo prizemlja je namenjen za formiranje 3 stambene jedinice. Deo namenjen u gabaritu objekta za otvoreni parking prostor od 12 automobila od kojih je 2 PM obezbeđeno za osobe sa posebnim potrebama. Ukupan broj parking mesta za predmetni objekat je **121pm** što odgovara potrebnom broju parkinga od kojih je 12 pm za osobe sa posebnim potrebama ($121 \times 5\% = 6,05$ odnosno 7,0pm, što je za 5 pm više od potrebnog broja, PROJEKTOVANO 12pm).

Ostale etaže su namenjene isključivo za stanovanje odnosno za formiranje po 16 stambenih jedinica po etaži. Ukupan broj stambenih jedinica je 99.

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 i dr);

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 2, zona A (gradske stambene zone većih gustina).

Namena zemljišta: objekti javne namene, poslovne zone i zone stanovanja većih gustina.

Građevinske 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 pristupne saobraćajnice 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 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:

- Minimalne površine građevinskih parcela iznose: 200m² za slobodnostojeće, 360m² za dvojne objekte, 150m² za objekte u neprekinutom nizu i 600m² (uz toleranciju od 20%) za višespratne stambene i poslovne. Na parcelama čija je širina fronta manja od 8,00m prema javnoj površini, gradiće se kuće u nizu.
- Minimalna širina građevinskih parcela za višespratne stambene i poslovne objekte u neprekinutom nizu je 12,00m a za slobodnostojeće višeporodične stambene, poslovne i

proizvodne objekte 16,00m. 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), a za individualne stambene objekte 60%**
- najveća dozvoljena spratnost : visina objekta max. **22,0m od kote terena a za individualne stambene objekte 12m**
- dozvoljena međusobna udaljenost objekata : –za kolektivno stanovanje 4,0m 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 otvorene dozvoljava se izgradnja lepljenog 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 medje 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 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 izgradjen.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 70m2 korisnog prostora.
- -Pošta 1PM na 150m2 korisnog prostora,
- -Trgovina na malo 1PM na 100m2 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

Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta: Direktno na osnovu pravila uređenja, pravila i mera zaštite i pravila građenja definisanih ovim Planom, kroz izdavanje Lokacijske dozvole: Sprovođenje plana generalne regulacije moguće je vršiti direktno, izdavanjem lokacijske dozvole, ukoliko je određena lokacija uređena i regulisana tj. ima obezbeđen minimalni stepen komunalne opremljenosti definisan Planom. Za izgradnju objekata za koja nisu definisana pravila građenja primenjivaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (sl. Gl. RS br. 50/2011)

PRISTUP PARCELI: Kolski i pešački pristup do parcele je planiran sa ulice Deda Šehovića i sa ulice Sjeničke. Kako ulica Deda Šehovića predstavlja državni put Ib reda pribavljeni su Lokacijski uslovi br. ROP-MSGI-2252-LOCH-5/2023 od 06.07.2023. za izgradnju saobraćajnog priključka.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 22 m visina venca, spratnost 2Po+Pr+6 (dva podruma, prizemlje, 6 spratova).

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na parceli postoje objekti koje je potrebno ukloniti radi izgradnje.

Prema kopiji katastarskog plana vodova br.956-306-27052/2022 od 17.11.2022., izdatom od strane RGZ-a, na kat. parceli ima upisanih/ucrtanih vodova.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: objekat se lociran na planom zadatoj građevinskoj liniji koja iznosi 5m od regulacije.

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: Potreban broj parking mesta (PM): 105 – obezbeđeno 121.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU:

- 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 za energetska efikasnost: objekat mora biti isprojektovan u skladu sa pravilnikom o energetska efikasnosti zgrada (“Sl. glasnik RS “, br. 61/11).
- Uslovi sa aspekta zaštite od požara broj 217-7327/23 od 25.08.2023. izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije;

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu:

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda br. 071/23 od 29.08.2023. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar. *(pribavljeno u*

prethodnom postupku)

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar” br. 109/2022 od 07.11.2022. kao i Saglasnost za prekopavanje. *(pribavljeno u prethodnom postupku iz dosijea-1)*
- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar” br. 1896 od 18.08.2023.godine. *(pribavljeno u prethodnom postupku)*
- Uslovi JKP „Gradska čistoća” Novi Pazar br. 1447 od 28.08.2023.godine. *(pribavljeno u prethodnom postupku)*
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06-398328-23 od 13.09.2023. god izdati od JP „EPS Distribucije”. Uz uslove je dostavljen i Ugovor o pružanju usluge za priključenje na distributivni sistem električne energije;
- Prilikom pribavljanja lokacijskih uslova kod nadležnog ministarstva pribavljeni su uslovi JP „Putevi Srbije” Beograd, broj u sistemu ROP-MSGI-2252-LOCH-5-HPAP-1/2023 od 13.06.2023.

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 građevinske dozvole.

POTREBNA DOKUMENTACIJA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU: Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole podnosi se:

1. Izvod iz projekta i projekat za građevinsku dozvolu u skladu sa Zakonom o planiranju i 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 Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta (*“Sl. Glasnik RS”, br. 23/2015*). Za objekte za koje je zakonom kojim se uređuje zaštita od požara propisana mera obavezne zaštite od požara, sastavni deo projekta za građevinsku dozvolu jeste i elaborat zaštite od požara.
2. Dokaz o plaćenim administrativnim taksama

Sastavni deo ovih lokacijskih uslova je Idejno rešenje br. teh. dokumentacije ID 26/2022 priloženo kroz dosije ROP-NPA-35519-LOC-5/2023, urađeno od strane „STATIKAPLUS”, Novi Pazar, Glavni projektant Mithat Smailbegović, dipl.inž.arh., broj licence 300 3537 03, 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 380,00din 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-35519-LOC-5/2023. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 560,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 500,00 dinara.

Samostalni savetnik:

Maida Ćorović, d.i.a

RUKOVODILAC odeljenja:

Nihat Crnovršanin, d.i.g.