



## Republika Srbija

### Grad Novi Pazar

#### Gradska uprava za izvorne i poverene poslove

Stevana Nemanje 2,

#### Odeljenje za urbanizam i izgradnju

Broj: ROP-NPA-30615-LOCH-6/2023

Datum: 12.12.2023. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu, a na osnovu Rešenja Gradskog veća br ROP-NPA-30615-LOCAPEL-2/2023 od 02. oktobra 2023.godine, koji je u ime privrednog društva "Mušić Invest" doo, Novi Pazar, ul. Stevana Nemanje br.54, podneo punomoćnik Esad Muminović [REDACTED], 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, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl.gl.RS", br.87/23, izdaje:

### LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju stambeno-poslovnog objekta

#### PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcela: 868, 869/1, 869/2, 873/1, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 804/1, sve K.O. Novi Pazar, Novi Pazar;

Ukupna površina prostora za izgradnju je P=3465 m<sup>2</sup> i obaveza je investitora da pre podnošenja zahteva za upotrebnu dozvolu formira građevinsku parcelu.

**KLASA OBJEKTA:** kategorije V, 86,22% -stambene zgrade sa tri ili više stanova, klasifikacioni br. 112222; 13,78%, zgrade za trgovinu na veliko i malo, klasifikacioni br.123002.

**MESTO PRIKLJUČKA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU:** katastarska parcela ulice Gojka Bačanina i ulice Šabana Koče.

**PODACI O OBJEKTU:** Ukupna bruto izgrađena površina objekta je 21325,51m<sup>2</sup>, ukupna bruto građevinska površina nadzemno je 15339,84 m<sup>2</sup>, visine venca 30,00 m, spratnost 3xPo+P+9.

U podrumu -III je planirana podzemna garaža kapaciteta 50 automobila sa dve dvosmerne kolske rampe širine 5,50m, u podrumu -II je takođe planirana garaža kapaciteta 65 automobila, i u podrumu -I kapaciteta 65 automobila sa dve dvosmerne kolske rampe širine 5,50m. U ostalom delu su planirane tehničke prostorije kao što su podstance za grejanje, tehnička soba, hidro i splinker soba, kotlara i ostale pomoćne prostorije. Garaža u podrumu ima površinu veću od 1.500 m<sup>2</sup>, pa je kategorizovana kao velika garaža.

Svetla visina podruma I je 2,50m u jednom i 3,00m u ostalom delu podruma. Svetla visina podruma -II i -III je 2,70m.

U prizemlju su planiran poslovni prostori- lokal za trgovinu na veliko i malo koji ima pristup direktno sa platoa.

Na I spratu je takođe planiran poslovni prostor- lokali za trgovinu na veliko i malo povezani unutrašnjim stepeništem sa lokalima u prizemlju.

Od II – IX sprata planirana je isključivo stambena namena sa stanovima za višeporodično stanovanje.

Zgrada sadrži: Lamela C – 51 stan, Lamela D – 62 stan, Lamela E – 42 stanova.

Predviđena spratnost je 8 stambenih spratova tako da je planirano ukupno 155 stanova.

Svetla visina od II -IX sprata je 2,70 m.

Sadržaj stambenih prostora je takav da može da zadovolji viši standard stanovanja, tako da svaki stan poseduje: ulazni prostor, kuhinju, trpezariju, dnevni boravak, i jednu ili više spavaćih soba uz koje se nalazi i glavno kupatilo. Svim stanovima je obezbeđen balkon.

Kao vertikalna komunikacija je stepenište širine kraka 130cm i dva lifta odgovarajućeg kapaciteta, kojima se dolazi od podruma do prizemlja i stanova na svim spratovima u svim lamelama. Kao horizontalna komunikacija na spratovima je centralni koridor iz kog se pristupa u sve stanove.

**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 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 Jaliya (“Sl. list grada Novog Pazara”, br. 2/2014, 4/2014, 8/2016, 3/2017, 7/2018, 4/2019, 7/2019, 2/2020, 3/2020, 3/2021, 1/2023 i 3/2023);

**Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela:** 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 viša 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 otvorene 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 primenjujuće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

PRISTUP PARCELI: Kolski i glavni pešački prilaz se formiraju sa dve strane, objektu se pristupa sa ulice Gojka Bačanina i ulice Šabana Koče.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 30,00m visina od nulte kote posmatrano od kote terena i spratnosti 3xPo+P +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.

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

Planirano je izvođenje objekta u 2 faze.

Faza I podrazumeva izvođenje Lamele C i lamela D, od podruma do IX sprata.

Faza II podrazumeva izvođenje lamela E od podruma do IX sprata.

UKUPAN BROJ PARKINGA: zahtevano parking mesta za ceo objekat = 182 PM, obezbeđeno 188

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 07.20 broj 217-10227/23 od 11.12.2023. 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. 112/23 od 07.12.2023.god. kao i saglasnost br. 112/2023 od 07.12.2023.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova.
- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar“ br.2431 od 16.10.2023.god.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: 083/23 od 27.10.2023. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar
- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 1783 od 26.10.2023. god. izdati od JKP „Gradska čistoća” kojima se određuje da je potrebno 64 kontejnera zapremine 1,1m<sup>3</sup>
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8k.1.1.0-D-07.06-4665701-23 od 26.10.2023. god izdati od Elektro distribucije Srbija, ogranak Novi Pazar.
- Uslovi za projektovanje i priključenje izdati od JKP „Gradska toplana” broj 1623/2023.

### 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, a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaoem javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole.**

**Uslovi JKP Vodovod i kanalizacija navode na u ulici Gojka Bačanina postoji neadekvatan vodovod, a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaoem javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole.**

**Uslovi JKP „Gradska toplana” koji kažu: da bi se omogućilo priključenje objekta na sistem daljinskog grejanja JKP „Gradska toplana“ Novi Pazar, potrebno je da se izgradi nedostajuća infrastruktura toplovoda DN150 u ulici Gojka Bačanina.**

Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br. teh dokumentacije ID 16/2023, urađeno od projektog biroa "PROJEKT M" Novi Pazar, ul. Kragujevačka br.46/12, glavni projektant Esad Muminović, d.i.a. licenca br. 300 K480 II, 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 3000,00dinara i 500,00 din, 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), 2000,00 din naknada za vođenje centralne evidencije i 380,00 din 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-30615-LOCH-6/2023. 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 i 500,00 dinara naknada za CEOP.

Savetnik:

Ahmet Biševac, d.i.a

RUKOVODILAC odeljenja:

Nihat Crnovršanin, d.i.g.