



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-27230-LOC-1/2020

Datum: 19.10.2020. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu koji je u ime Omer Kačar iz Tutina, [REDACTED], podneo punomoćnik Senad Kacar iz Tutina, [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 i 145/2014 i 83/18) i čl. 2 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.115/2020,) , izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju poslovnog objekta

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcela: 517/18 K.O. Varevo;

Broj katastarskih parcela i katastrskih opština preko kojih prelazi priključci za infrastrukturu; 518/18 i 735/4 KO Novi Pazar.

Površina katastarske parcele 800,00m²

KLASA OBJEKTA kategorije B, br. 123001 ,učešće u ukupnoj površini objekta 100%

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površine objekta je 242 m², nadzemno 242 m²

Naziv planskog dokumenta na osnovu koga se izdaje informacija o lokaciji: Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja Jošanicu, Staru čaršiju, Park, naselje iznad Parka, Jermiše, Hadžet, delove naselja Varevo, Paralovo, Mur, Šutenovac, naselja Rasadnik i Čair (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 5/2014, 3/2017, 3/2018, 7/2018 i 3/2020)

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 6, zona C;

Namena zemljišta: Zelenilo, stanovanje, uslužne delatnosti, javne namene, mešovito poslovanje, mala privreda i prateći objekti komunalne infrastrukture.

Nije dozvoljena izgradnja objekata čija namena može ugroziti osnovnu namenu sa bilo kog aspekta. Zabranjene su sve delatnosti koje bi ugrozile životnu sredinu bukom, vibracijama, gasovima, mirisima, otpadnim vodama, i drugim štetnim dejstvima, kao i objekti koji po arhitektonsko građevinskom sklopu ne odgovaraju karakteru zahvata. Zabranjena je izgradnja svih objekata 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:

Ako postojeći objekat delom izlazi ispred planom definisane građevinske linije zadržava se, ukoliko ne ometa javnu površinu (regulacionu liniju), saobraćajnu preglednost ili suseda na planiranoj građevinskoj liniji, uz moguću rekonstrukciju, adaptaciju i sanaciju, a dogradnja, izgradnja i nadgradnja su moguće samo iza planom definisane građevinske linije.

Postojeći objekti do regulacione linije se zadržavaju u postojećem gabaritu i spratnosti i kao takvi se mogu legalizovati. Građevinska linija je definisana na grafičkom prilogu i obavezujuća je za novu izgradnju objekata. Za objekte višeporodičnog stanovanja građevinska linija je udaljena od regulacione linije 5,0

metara. Ispadi na objektu ne mogu prečaziti građevinsku liniju više od 1,6 m. Ispadi u odnosu na regulacionu liniju nisu dozvoljeni. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.

Za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza građevinska linija se utvrđuje kroz Lokacijsku dozvolu. Objekat se unutar građevinske linije postavlja tako da:

- ne ometa sigurnost saobraćajnog kretanja i preglednost raskrsnica, objekte na istoj i susednim parcelama.
- dužom stranom paralelno izohipsama,
- pravilno u odnosu na teren (bez promene morfologije i prirodnih uslova tj. uz kontrolisano usecanje i nasipanje),
- pravilno prema stranama sveta (insolaciji),
- balkoni, terase, erkeri i otvorena stepeništa ne smeju preći propisanu regulacionu liniju,
- pri rušenju celog objekta ili delova objekta i njihovoj ponovnoj izgradnji obavezno je poštovati planiranu građevinsku liniju,
- građevinska linija pomoćnog objekta se postavlja iza građevinske linije osnovnog objekta na parceli.

Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta: Sprovođenje plana generalne regulacije vršiće se izradom planova detaljne regulacije. Do donošenja navedenih Planova detaljne regulacije nije dozvoljeno izdavanje lokacijske dozvole za izgradnju i rekonstrukciju u obuhvatu Planova, osim u delovima gde postoje izvedene saobraćajnice ili su obezbeđeni pristupi na javnu površinu.

Uslovi za priključenje na postojeću komunalnu infrastrukturu: Priključenje objekata na infrastrukturu vrši se na osnovu pravila plana i uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća i organizacija. Izgradnja ovih objekata je uslovljena odgovarajućim nivoom komunalne opremljenosti (minimalni nivo podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, odgovarajući broj parking mesta na javnim parkiralištima ili u okviru kompleksa, odgovarajući saobraćajni i protivpožarni pristup, uslove za odlaganje komunalnog otpada i priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije).

Uslovi za formiranje građevinskih parcela: Dati su u pravilima građenja.

Inženjersko - geološki uslovi: Plan ne sadrži ove uslove i podatke.

Posebni uslovi za izdavanje lokacijske dozvole: Osim zakonom propisanih uslova, planom nisu utvrđeni nikakvi posebni uslovi za predmetnu lokaciju.

PRISTUP PARCELI: Kolski prilaz je ostvaren direktno sa ulice Verevo put Novi Pazar.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 541,3 m

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

Na osnovu uverenja od RGZ-a br. 956-01-306-14748/2020 od 30.09.2020god. utvrđeno je da na parceli nema snimljenih niti evidentiranih podzemnih instalacija.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: data je u grafičkom prilogu situacionog plana i iznosi 7m 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: nije predviđena

UKUPAN BROJ PARKINGA: Na parceli i u objektu predviđena su mesta za smeštaj 3 vozila.

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 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 „Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara” br. 110/2020 od 02.10.2020.god. kao i saglasnost od 02.10.2020.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova. Pribavljeni u ovom postupku.

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: 085/20 od 13.10.2020. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu br. 8K. 1. 1. 0-D-07.06-297049-20 od 16.10.2020. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija” i Ugovor br.8K.1.1.0-D-07.06-297049-20. od 16.10.2020.god.

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

- Tehnički uslovi „Telekom” br.308130/3-2020 OD 05.10.2020.god.

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije IDR-08/2020, urađeno od strane D.O.O.«STIL HAUS» ,Ul. Oslobođenja br 9, Novi Pazar, Odgovorno lice projektanta Šeljka Crnovršanin, glavni projektant Sadija Kavrajić, d.i.a., Broj licence 300236103, 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 taksa za izdavanje lokacijskih uslova u iznosu 1500,00din. 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 1000,00 din naknada za vođenje centralne evidencije i 320,00din 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 – 27230-LOCH-1/2020 . Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 460,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 250,00 dinara.

Savetnik:
Nermin Škrijelj, mas.i.a

RUKOVODILAC odeljenja:
Ismail Batilović, d.i.g.