



Republika Srbija

Grad Novi Pazar

Gradska uprava za izvorne i poverene poslove

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

Odeljenje za urbanizam i izgradnju

web: www.novipazar.rs,

e-mail: ismail.batilovic@novipazar.org.rs

Broj: ROP-NPA-33107-LOC-2/2018

Datum: 12.12.2018. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu koji je u ime Dolovac Bajrama, ul. [REDACTED] [REDACTED] iz Novog Pazara podneo punomoćnik Zineta Elfić, [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, 83/2018) i čl. 2 Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl. gl. RS", br. 35/15, 114/2015, 117/2017), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju samouslužne autopercionice

(uz obavezu pribavljanja lokacijskih uslova za saobraćajni priključak na državni put I B reda br. 29 kod nadležnog ministarstva pre podnošenja zahteva za građevinsku dozvolu)

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 1914/2 K.O. Novi Pazar sa površinom od 1060 m²;

KLASA OBJEKTA kategorije B, sa odnosima 100% autopercionica br. 127420.

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površine objekta je 195 m², ukupne bruto nadzemna površine 195 m², visine nastrošnice 3,95m, spratnost P+0. Potrebno je odraditi četiri zatvorena boksa i jedan otvoreni za pranje automobila, u sredini je potrebno formirati pomocni prostor od montaznih limenih panela sa termoizolacijom tj masinsku prostoriju. Iznad cetiri boksa za pranje automobila potrebno je napraviti nadstresnicu, ukupne površine 195 m², dimenzija 25.65 x 7.6 m (pravougaonog oblika).

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 Jalića. («Sl. list grada Novog Pazara», br. 1/2014, 4/2014, 8/2016 i 3/2017);

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 3, zona Bm (mešovite zone u naseljima srednjih gustina).

Namena zemljišta: objekti javne namene, poslovne zone i mešovite zone u naseljima srednjih 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 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:

– građ. parcela: min. površina građ. parcele 300,0m² za slobodnostojeće, 360,0m² za dvojne objekte i 150,0m² za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m² (uz toleranciju 20%) za višespratne stambene i poslovne. Za parcele čija je širina fronta manja od 8,0m prema javnoj površini, gradiće se kuće u nizu.

– Minimalna širina građ. Parcele za višespratne stambene i poslovne objekte u neprekinutom nizu je 12,0m a za slobodnostojeće višeporodične stambene, poslovne, proizvodne objekte 16,0m. 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),**

– najveća dozvoljena spratnost : visina objekta max. **16,0m od kote terena**

– dozvoljena međusobna udaljenost objekata : –za kolektivno stanovanje 4,0m od međe uz mogućnost izgradnje na manjem rastojanju 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). **Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske. Na takvim parcelama može se dozvoliti izgradnja stambenog objekta u veličini i gabaritu kao okolni objekat. Za rastojanje manje od međe do međe uz saglasnost suseda**

–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 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. Ukoliko je parking površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište.

– 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 prilaz ovom objektu je sa ulice Dubrovačke koja predstavlja državni put IB reda pa je u skladu sa dopisom JP “Putevi Srbije” potrebno pribaviti lokacijske uslove za priključenje pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole za objekat autoparionice.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 3,95 m visina slemena od kote terena i spratnošću P+0

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na situacionom planu, katastarsko-topografski plan priložen u idejnom rešenju nema objekata koje je potrebno ukloniti.

Na osnovu uverenja br. 952-3/2018-17914 od 22.11.2018. utvrđeno je da nema snimljenih i evidentiranih podzemnih instalacija.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: date su u grafičkom prilogu situacionog plana preuzete iz važećeg PGR. (planom je data gl na 5m od regulacije a idejnim rešenjem dozvoljava se izgradnja na 7.5 m 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: Planom nisu propisani uslovi parkiranja za ovu vrstu objekta

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

- 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);

- Vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju samouslužne autoprevoznice izdati od JVP „Srbijavode“, Vodoprivredni centar „Morava“ Niš, PJ „Zapadna Morava“ Čačak, broj 10574/1 od 05.12.2018. godine.

- Odgovor na zahtev izdat od JP „Putevi Srbije“ broj ROP-NPA-33107-LOCH-2-HPAP-6/2018

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu :

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: 061/18 od 04.12.2018. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/115u/2018 od 10.12.2018. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija”. Uz uslove je dostavljen i Ugovor o pružanju usluge za priključenje na distributivni sistem električne energije i obaveza investitora je da navedeni tipski ugovor potpiše i dostavi ga nadležnom organu kroz postupak prijave radova

U postupku su zatraženi uslovi za priključenje na kišnu kanalizaciju od JP za uređivanje građevinskog zemljišta Novi Pazar koje je dostavilo obaveštenje da nije moguće ostvariti priključenje na državni put IB 29 reda za koji je nadležno JP "Putevi Srbije" pa se investitor upućuje na pribavljanje lokacijskih uslova za priključenje na državni put u skladu sa čl. 133. Zakona o planiranju i izgradnji, a sve u skladu sa čl. 8b, stav 4. Zakona o planiranju i izgradnji.

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije 06/2018, urađeno od strane projektnog biroa „NINA -E” Novi Pazar, ul. 28. Novembar bb., Odgovorno lice projektanta Zineta Elfić, Glavni projektant Ruždija Serezlić, d.i.a., Broj licence 300 9361 04, urađeno je u skladu sa važećim planom, 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 tarifni br 2 tač. 10 u iznosu od 1500,00 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 350,00 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 1000,00 din. na osnovu čl. 27.a 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, preko prvostepenog organa, u roku od 3 dana od dana prijema istih. Prigovor se podnosi preko Centralnog informacionog sistema sa pozivom na broj ROP-NPA-33107-LOC-2/2018. 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.

Samostalni savetnik:
Maida Ćorović, d.i.a.

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