



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-685-LOC-1/2019

Datum: 12.02.2019.g.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime [REDAKTIRANO] iz Novog Pazara, ul. [REDAKTIRANO], podneo punomoćnik [REDAKTIRANO], 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, 145/2014 i 83/2018), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju stambenog objekta –porodična kuća, spratnosti Su + Pr

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 897 K.O. Osoje.

Površina katastarske parcele: 1927 m².

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta A, klasifikaciona oznaka 111011 –porodična kuća sa 1 stanom.

PODACI O OBJEKTU: porodična kuća sa jednim stanom, spratnosti Su+Pr, bruto građevinske površine 162 m², prema idejnom rešenju objekta.

PLANSKI DOKUMENT: PLAN GENERALNE REGULACIJE za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara, koji obuhvata deo naselja Novopazarska banja, naselja: Pašino guvno, Podbijelje, Industrijska zona, Čerkez mahala, Svojbor, Jaklja, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje Čeramidžinica i deo naselja Šutenovac, ("Sl. list grada Novog Pazara br. 7/15)

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA :

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

Celina V, zona; Bo- opšte stambene zone.

Namena zemljišta: Višeporodično stambeni objekti tipa: slobodnostojeći i u neprekinutom nizu;

- Porodično stambeni objekti tipa: slobodnostojeći, dvojni, neprekinutom, poluatrijumskom i prekinutom nizu.

Građevinske i regulacione linije: Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije je definisano na grafičkom prilogu Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama br.06.

-Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke slobodnostojećeg višeporodično stambenog objekta (nastrešnica i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) i linije susedne građevinske parcele je min. 5,00 m.

-Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke porodično stambenog objekta, slobodnostojećeg tipa izgradnje (nastrešnica i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) i linije susednih građevinskih parcela na delu bočnog dvorišta:

- sa južne strane parcele je min. 2,50 m, sa severne strane parcele min. 1,50m,

- sa bočne istočne i zapadne strane parcele min. 2,00m.

-Za dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu na bočnom delu dvorišta sa obe strane od granice susedne parcele min. 2,00m, a prvi ili poslednji objekat u neprekinutom nizu 1,50m.

- za objekte u prekinutom nizu sa bočne strane od granice susedne parcele 3,50m. i prvi ili poslednji objekat u neprekinutom nizu 1,50m.
- Prema zadnjem dvorištu min. 3,50m
- Na rastojanju manjem od 2,00m. moguće je predviđati samo otvore pomoćnih prostorija.
- Ispadi na objektu višeporodičnog stanovanja, ne mogu prelaziti građevinsku liniju u odnosu na regulaciju više od 1,60 m.
- Ispadi na porodično stambenom objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju u odnosu na regulaciju više od 1,20 m.
- Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.
- Objekti izgrađeni ispred građevinske linije se zadržavaju u postojećem gabaritu i spratnosti i kao takvi se mogu legalizovati.
- Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od zadatih rastojanja od granice susedne parcele, neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele (odnosi se samo na objekte porodičnog stanovanja).

Opšta pravila građenja

Namena objekata i prostora

Postojeće i planirano građevinsko područje naselja se uređuje i gradi

- sa pretežno poslovnom namenom uz državni put IB reda,
- sa mešovitom poslovno stambenom namenom uz državni put II reda,
- sa pretežno porodično stambenom namenom uz stambene, naseljske ulice,
- sa višeporodičnim stambenim objektima u naselju.

U okviru zona stanovanja predviđena je pretežno porodično stambena gradnja sa mogućim poslovanjem, koja je definisana na parcelama sa slobodnostojećim objektima van regulacije. Pretežna porodično stambena namena na postojećem i planiranom građevinskom području naselja može da se postepeno transformiše, prenamenjuje za višeporodično stanovanje, kompatibilnu mešovitu i poslovnu namenu. Poslovanje u okviru osnovne namene podrazumeva: usluge, privređivanje, javne namene, objekte komunalne i druge infrastrukture. Vrsta i kapacitet namene definiše se prema karakteru zone, ranga puta.

U pojedinim Celinama odnosno zonama, registrovani su tereni nepovoljnih inženjersko-geoloških uslova (klizišta) koji su već izgrađeni, a u kojima su razvijeni procesi nestabilnosti terena. Takvi tereni, podležu ograničenjima za prostornoplansku i drugu analizu korišćenja prostora sa inženjersko geološkog gledišta.

Za postojeće izgrađene objekte na klizištima, eventuanu dogradnju ili novu izgradnju na tim prostorima, neophodno je izvršiti posebnu terensku ekspertizu sa separatom geološke podloge. Terenska ekspertiza treba da sadrži detaljne karakteristike terena u zahvatu, koje treba da pokažu, da li je na tim prostorima moguća legalizacija postojećih objekata, dogradnja ili izgradnja. Ova dokumentacija pretstavlja potvrdu opštih uslova ograničenja, njihovu korekciju uz mogućnost umanjenja ili povećanja ograničenja ili potpunog ograničenja za slučaj legalizacije, dogradnje ili izgradnje novih objekata. Ovi uslovi su obavezan prilog za izradu glavnog projekta za legalizaciju postojećih objekata, dogradnju ili izgradnju novih objekata. Pored opštih uslova uređenja prostora i sanacije u ovom zahvatu uslovi moraju obavezno definisati principe uređenja i obezbeđenja parcele odnosno elemente za odvodnjavanje i obezbeđenje parcele.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU:

- 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 pripremanja terena ili rušenja postojećih objekata obezbediti susedne parcele i objekte na njima .
- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda br. 003/19 od 29.01.2019. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu CEOP: ROP-NPA-685-LOC-1-HPAP-3/2019 izdati od JP EPS „Elektrosrbija”; sa Ugovorom br: 8K.1.1.0-D-07.06-28270-19-UGP od 08.02.2019.god.

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

- Urbanističko-tehnički uslovi i saglasnost za prekopavanje od JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar” br. 3/2019 od 25.01.2019. god.
- Javni put: priključeni prilazni put – kat.parcela 897/2, 896 OK Osoje na plansku ulicu 872 OK Osoje prema PGR – br.7/15

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 pravu svojine odnosno pravu zakupa na građevinskom zemljištu
3. Dokaz o plaćenim administrativnim taksama

Idejno rešenje urađeno od strane „GEO-NP ST” d.o.o. Novi Pazar, Odgovorni projektant Esad Tokalić, d.i.g., broj licence 310N08114, 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 god 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 republička administrativna taksa u iznosu 310,00 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), 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).

Na lokacijske uslove može se podneti prigovor Gradskom veću Grada Novog Pazara preko prvostepenog organa u roku od 3 dana od dana prijema istih.

Enes Buhić, dip.ing.gađ.

Rukovodilac odeljenja:

Ismail Batilović, dipl.i.g.