



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-33327-LOC-3/2019

Datum: 19.02.2019.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 –stambene zgrade sa jednim spratom, P + 2

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 11222/1 K.O. Novi Pazar.

Površina katastarske parcele: 589 m².

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta B, klasifikaciona oznaka 111012 – stambene zgrade sa jednim spratom kao i trgovi na malo 123001, kategorije B.

PODACI O OBJEKTU: stambene zgrade sa jednim spratom, spratnosti P + 2, bruto građevinske površine 595,2 m², prema idejnom rešenju objekta.

PLANSKI DOKUMENT: Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja Novopazarska banja, naselja Pasino guvno, Podbijelje, Industrijska zona, Cerkez mahala, Svojbtor, Jaklja, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje Ceramidzinica i deo naselja Sutenovac (« Sl. list grada Novog Pazara », br.7/2015)

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA :

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

Celina 3, zona; Bm- opšte stambene zone.

VRSTA I NAMENA OBJEKTA

-Višeporodično stambeni objekti slobodnostojeći i u neprekinutom nizu;

-Porodično stambeni objekti, tipa: slobodnostojeći, dvojni i u neprekinutom nizu;

NAMENA PRATEĆA:

Poslovni objekti (komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, uslužne delatnosti, ugostiteljstvo, servisne usluge)*, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura, socijalne ustanove, tip objekata: slobodnostojeći u prekinutom i neprekinutom nizu.

Objekti poslovanja, mogu biti postavljeni kao slobodnostojeći u neprekinutom i prekinutom nizu.

-Minimalna površina za izgradnju slobodnostojećih poslovnih objekata (pomenutih tipova) je 2,00 ara, u neprekinutom i prekinutom nizu je 1,50 ari.

-Minimalna širina parcele za izgradnju poslovnih objekata slobodnostojećeg tipa je min. 10,00 m, u prekinutom i neprekinutom nizu min.5,00 m.

-Najmanje dozvoljeno rastojanje od najjisturenije tačke poslovnog objekta i linije susedne građevinske parcele na delu bočnog dvorišta: sa južne, istočne i zapadne strane parcele je min. 2,50m, min. 1,50m sa bočne severne strane parcele i min. 2,50m prema zadnjem dvorištu.

-Na manjem rastojanju od 2,50m. moguće je predviđati samo otvore sa visokim parapetom.

-Ispadi na poslovnom objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju u odnosu na regulaciju više od 1,20 m.

*Poslovanje: trgovina (prodavnice svih tipova prehrambene potrošnje); uslužno zanatstvo (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, fotografske frizerske i dr.); uslužne delatnosti (knjižara, videoteka, hemijska čistiona i dr.); ugostiteljstvo (restoran, taverna, kafe bar, picerija, hamburgerija i dr.).

Za objekte javne namene i prateće objekte komunalne infrastrukture prema Opštim i Posebnim pravilima građenja za te namene.

POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU I U ODNOSU NA GRANICE GRAĐEVINSKE PARCELE

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

-Za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja, građevinska linija od regulacione linije uspostavlja se na 5.0 metara, ukoliko je na grafičkom prilogu data manje.

-Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog višeporodično stambenog objekta (nastrešnica i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta), slobodnotojećeg tipa izgradnje i linije susednih građevinskih parcela je min. 4,00 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 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 prema regulaciji više od 1,60 m.

-Ispadi na porodično stambenom objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju prema regulaciji 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 minimalno zadatih rastojanja od granice susedne parcele, neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele (odnosi se samo na objekte porodičnog stanovanja).

NAJVEĆI DOZVOLJENI INDEKS ZAUZETOSTI GRAĐEVINSKE PARCELE

-60% za višeporodične stambene objekte

-60% za porodično stambene objekte;

NAJVEĆA DOZVOLJENA VISINA OBJEKTA

Za objekte višeporodičnog stanovanja max. visina 19,00m.

Za porodično stambene objekte max. visina 12,00m.

USLOVI I NAČIN OBEZBEĐIVANJA PRISTUPA PARCELI I PROSTORA ZA PARKIRANJE

Pristup parceli sa pristupne ulice - puta ili druge javne površine.

Kod višeporodičnih stambenih objekata, obezbediti pristupne interne sobračajnice oko objekta uz zadovoljenje, protivpožarnih i ostalih uslova.

Širina privatnog prolaza za parcele višeporodičnog stanovanja, koji nemaju direktan pristup javnom putu min.3,50m.

Širina privatnog prolaza za parcele porodičnog stanovanja, koje nemaju direktan pristup javnom putu ne može biti manji od 2,50m.

Postojeći prilazi kod porodično stambene izgradnje koji imaju širinu ne manju od 2,0 m se zadržavaju.

Parkiranje za osnovnu i prateću namenu - na parceli korisnika, u garaži u okviru osnovnog objekta ili posebnom objektu na parceli, a prema Opštim pravilima građenja 2.2.1. deo Pristup i smeštaj vozila.

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. 006/19 od 06.02.2019. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu CEOP: ROP-NPA-33327-LOC-3-HPAP-5/2019 izdati od JP EPS „Elektrosrbija”; sa Ugovorom br: 8K.1.1.0-D-07.06-31310-19 od 13.02.2019.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. 6/2019 od 26.01.2019. god.

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 „DOO STIL HAUS” d.o.o. Novi Pazar, Odgovorni projektant Sadija Kavrajić, d.i.a., broj licence 300236103, 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.

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 2500,00 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.

Savetnik:
Enes Buhić, dip.ing.gadž.

Rukovodilac odeljenja:
Ismail Batilović, dipl.i.g.

