



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

IV/07 broj: ROP-NPA-25839-LOCH-2/2020

Datum: 01.10.2020.godine.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu koji je u ime Društva za proizvodnju, promet i usluge Edvin DOO, Njegoševa 6, Novi Pazar, podneo punomoćnik Mithat Smailbegović, za izdavanje lokacijskih uslova 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, 31/2019, 37/2019 i 9/2020) i čl. 8. i 13. Uredbe o lokacijskim uslovima (*"Sl. gl. RS"*, br.115/20), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju stambeno-poslovnog objekta

Kategorije V, klasifikaciona oznaka 98,5% 112222 Zgrade sa 3 i više stanova preko 2000 m² i
1,5 % 123001 Trgovina na veliko i malo do 400 m²

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 584/1 K.O. Novi Pazar,

Uvidom u planski dokument, a u skladu sa čl. 8. i čl. 13 Uredbe o lokacijskim uslovima (*"Sl. Gl. RS"*, br.115/20) **nije moguće dozvoliti gradnju prema podnetom zahtevu**, odnosno nije moguće dozvoliti izgradnju prema Idejnom rešenju 2/2019, urađenom od strane PR „Euro statik“ Novi Pazar, glavni projektant Mithat Smailbegović, d.i.a., licenca br. 300 3537 03, a koji je dostavljen u izvornom elektronskom obliku, u pdf formatu.

ZABRANE I OGRANIČENJA SADRŽANA U PLANSKOM DOKUMENTU

Kat. parcele br. 584/1 K.O. Novi Pazar se nalaze u okviru plana 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 Jalija (*"Sl. List Grada Novog Pazara"*, br.1/14 i 4/14, 8/16 i 3/17, 7/18, 4/19, 7/19, 2/20), celinu 2, osnovno obrazovanje i stanovanju Ao većih gustina.

Zakonom o planiranju i izgradnji, čl. 70. Zakona propisano je:

“U kondominijumu, investitor odnosno vlasnik ili zakupac zemljišta na kome se nalaze izgrađeni objekti, upravlja zemljištem oko objekata, na način da organizuje održavanje zemljišta, do završetka izgradnje svih objekata i pribavljanja upotrebnih dozvola. Po završetku izgradnje svih objekata i pribavljanja upotrebnih dozvola, investitor odnosno vlasnik ili zakupac zemljišta, zemljište oko objekata, prenosi u zajedničku svojinu vlasnicima posebnih delova, besteretnim pravnim poslom, koji dalje preuzimaju poslove upravljanja i održavanja.”

Čl. 140., stav 4. i stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji propisuje se, u izmenama 83/2018:

“Građevinska dozvola prestaje da važi ako se u roku od pet godina od dana pravosnažnosti rešenja kojim je izdata građevinska dozvola, ne izda upotrebna dozvola, osim za objekte iz člana 133. ovog zakona, objekte komunalne infrastrukture koji se izvode fazno i porodične stambene zgrade koje investitor gradi radi rešavanja svojih stambenih potreba.

Odredbe st. 3, 4, 5. i 6. ovog člana odnose se i na rešenja o građevinskoj dozvoli, odnosno rešenja o odobrenju za izgradnju koja su izdata u skladu sa ranije važećim zakonima kojima je uređivana izgradnja objekata, pre 11. septembra 2009. godine. Rok za pribavljanje upotrebne dozvole za ove objekte je dve godine od dana stupanja na snagu ovog zakona.”

Prema tome, potrebno je u propisanom roku, do kraja oktobra 2020, pribaviti upotrebnu dozvolu za postojeći objekat, na koji se, na osnovu dostavljene građevinske dozvole primenjuju odredbe gore navedenog člana, stav 8., pa nakon toga opredeliti zahtev urađen na arhivskom snimku PIO (projekta izvedenog objekta). Naime, zahtevom za izgradnju novog objekta, a na način koji je prikazan u idejnom rešenju, zadire se u postojeći objekat, izmenom komunalnih kapaciteta.

Pored toga, u idejnom rešenju prikazano je je parkiranje na javnoj površini, kat. parceli br. 584/4 KO Novi Pazar, koja svojom namenom ne može biti predmet zahteva i crteža.

Pored zakonskih, u planom su data sledeća pravila građenja:

Zelenilo

Obezbediti kod objekata stambenih zgrada, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata minimum 15-20% sadržaja za zelenilo .

Kako je u idejnom rešenju prikazan procenat zelenila na ostatku parcele, kada se oduzme površina pod objektom u prizemlju, a ne od celokupne površine parcele, utvrđeno je da zahtev nije u skladu sa planom.

Ni propisano rastojanje od postojećeg objekta nije određeno u odnosu na gabarit, jer pristupna rampa poslovnog dela postojećeg objekta ima visinu koja ulazi u gabarit, pa nije dato ½ višeg objekta.

Na osnovu ovih Lokacijskih uslova ne može se podneti zahtev za izdavanje građevinske dozvole.

Za ove uslove naplaćena je taksa za izdavanje lokacijskih uslova u iznosu 3000,00dina i 500,00 za objavljivanje na sajtu grada, 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 2000,00 din naknada za vođenje centralne evidencije, kao i 320,00 din RAT za podnošenje zahteva.

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-25839-LOCH-2/2020 . Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 480,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 250,00 dinara.

Maida Ćorović, d.i.a.

Rukovodioc odeljenja:

Ismail Batilović, d.i.g.