



**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](http://www.novipazar.rs), e-mail: [ismail.batilovic@novipazar.org.rs](mailto:ismail.batilovic@novipazar.org.rs) broj:

ROP-NPA-31906-LOC-1/2018

Datum: 08.11.2018.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime "Lidl Srbija KD", [redacted], podnela punomoćnica Kujundžić Đurđica [redacted], 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 zgrade za trgovinu na malo –supermarketa i trafostanice MBTS 1x630(1000)kVA

#### **PODACI O LOKACIJI:**

Broj katastarske parcele: 10894/1 K.O. Novi Pazar.

Površina katastarske parcele: 8468 m<sup>2</sup>. Parcela ispunjava uslove za građevinsku.

**KLASA OBJEKTA:** -zgrada za trgovinu na veliko i malo: kategorija objekta V, klasifikaciona oznaka 123002.

-objekat transformatorske stanice i uklapanje u postojeću mrežu: kategorija objekta G, klasifikacione oznake 222420 i 222410

**PODACI O OBJEKTU:** -objekat supermarketa: ukupna bruto izgrađena površina 2373,40m<sup>2</sup>, spratnost Pr;

-objekat MBTS: ukupna bruto izgrađena površina 17,30m<sup>2</sup>, spratnost Pr;

prema idejnom rešenju objekta.

Ukupna BRGP objekata na parceli je 2390,70m<sup>2</sup>.

**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 Čerimidzinica i deo naselja Šutenovac (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 7/2015).

- Urbanistički projekat urađen od strane JP „Zavod za urbanizam Grada Novog Pazara“, zaveden i potvrđen pod br.350-396/18 od 22.10.2018.godine.

#### **PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA :**

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

Celina II „Čerkez mahala –Radna zona“, radna zona I.

**Pravila građenja:**

#### **RADNA ZONA I**

Radna zona I obuhvata postojeće industrijske zone, prvenstveno namenjene za razvoj malih i srednjih preduzeća. Postojeći kompleksi se zadržavaju, uz moguću vlasničku transformaciju, prestruktuiranje i dekomponovanje. U zavisnosti od zahteva tržišta, buduća transformacija navedenih zona može da uslovi i

promenu namene pojedinih delova kompleksa, bilo za komercijalne delatnosti, bilo za određene objekte javnog interesa.

## **RADNA ZONA I**

<b>VRSTA I NAMENA OBJEKTA</b>	Privredni, poslovni, proizvodni i industrijski objekti
<b>NAMENA PRATEĆA</b>	Uslužne delatnosti, komercijalne delatnosti, skladišta i objekti saobraćajne i komunalne infrastrukture. -Za uslužne delatnosti i komercijalno poslovanje i skladišta: - minimalna površina parcele 4,00ari; minimalna širina 12m , -Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta (nastrešnica i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta), slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je min. 3,50 m.. -Koficijenti zauzetosti: -70% objekti poslovanja -max. visina 16,00m
<b>NAMENA ZABRANJENA</b>	Sve namene čija bi delatnost ugrozila životnu sredinu i osnovnu namenu.
<b>USLOVI ZA PARCELACIJU, PREPARCELACIJU I FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE</b>	Za privredne, poslovne, proizvodne i industrijske komplekse: - minimalna površina parcele 8,00 ari; minimalna širina parcele 16,00m Kod preparcelacije po dubini minimalna širina prolaza je 3,5m. Veličina ostalih parcela usaglašava se i formira prema potrebama konkretne namene u skladu sa propisima i odgovarajućim tehničkim normativima.
<b>POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU I U ODNOSU NA GRANICE GRAĐEVINSKE PARCELE</b>	Gradjevinska linija je definisana na grafičkom prilogu Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama br.06. i obavezujuća je za novu izgradnju objekta. Rastojanje građevinskih linija od bočnih granica parcele i zadnje granice parcele min. 5,0m, za objekte osnovne namene, uz obezbeđenje protivpožarnog puta i zaštitnog zelenog pojasa. Dozvoljena je izgradnja objekata u kombinacijama sa objektima iz prateće namene navedenih objekata. - Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju prema regulaciji više od 1.60 m. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.
<b>NAJVEĆI DOZVOLJENI INDEKS ZAUZETOSTI GRAĐEVINSKE PARCELE</b>	Realizacija programa industrijske zone vršiće se fazno na pojedinačnim lokacijama, a na osnovu plana generalne regulacije, prema sledećim pravilima: - indeks zauzetost - max 60% - tehnološke i saobraćajne površine - max 25% - zelenilo min.15% - ukoliko ne postoji potreba za tehnološkim površinama one mogu preći u kategoriju površina namenjenih za izgradnju objekata Obzirom na neujednačenu izgradjenost u okviru postojećih kompleksa u slučaju da je postojeći procenat zauzetost parcela (ili drugi urbanistički parametar) viši od maksimalnih vrednosti zadržava se postojeći, bez mogućnosti uvećanja.
<b>NAJVEĆA DOZVOLJENA VISINA OBJEKTA</b>	Maksimalna visina objekta 16,00m Ovo ograničenje se ne odnosi na tehnološke i posebne objekte kompleksa (čija se visina ne računa: dimnjaci, tornjevi i sl.).
<b>USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI</b>	Dozvoljena je izgradnja više objekata osnovne i prateće namene na parceli do max. zadatih parametara. Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata i to: garaže, ostave, nastrešnice, tremovi i slično iza osnovnog objekta.

<b>USLOVI I NAČIN OBEZBEĐIVANJA PRISTUPA PARCELI I PROSTORA ZA PARKIRANJE</b>	Pristup parceli sa pristupne ulice - puta ili druge javne površine. Parking prostor predvideti u okviru građevinske parcele prema Opštim pravilima građenja 2.2.1. deo Pristup i smeštaj vozila.
<b>OSTALO</b>	Minimalni procenat ozelenjenih površina u kompleksu je 15%. U okviru kompleksa predvideti podizanje pojaseva zaštitnog zelenila minimalne širine pojasa zaštitnog zelenila: - 2.0 m od bočnih i zadnje granice parcele; - 3,0m na kontaktu sa izgrađenim ili planiranim stambenim zonama Sva neophodna zaštitna odstojanja - od suseda, pojasevi sanitarne zaštite i dr., moraju se ostvariti unutar same parcele. U okviru kompleksa nije dozvoljeno planiranje i uređenje površina za otvorene deponije već je neophodno predvideti posebne prostore za sakupljanje, primarnu selekciju i odnošenje komunalnog i industrijskog otpada. Skladištenje materijala i robe na otvorenom delu parcele ne sme biti organizovano u delu parcele prema javnoj površini (ulici), već mora biti vizuelno zaklonjeno objektima ili zelenilom. Tehnološke površine, pretovarno-manipulativne površine i parking površine za teretna vozila - iza osnovnog objekta Ograđivanje parcele prema karakteru kompleksa i nameni objekta.
<b>POSEBNI USLOVI</b>	Za složenije programe poslovanja sa specifičnim zahtevima i uslovima, kao i objekte male privrede, obavezna je razrada kroz Urbanistički projekat. Kod uvođenja programa poslovanja i proizvodnje, posebno kod specifičnih programa, obavezno se definiše karakter programa i mere zaštite na lokaciji, odnosno, po potrebi radi analiza uticaja objekta na životnu sredinu, sa svim elementima zaštite u okviru objekata, instalacija, opreme, parcele i zahvata.

## **ELEKTROENERGETSKA, TELEKOMUNIKACIONA TERMOENERGETSKA I GASOVODNA MREŽA**

### **ELEKTROENERGETIKA**

#### **Buduće stanje**

Celokupnu elektroenergetsku mrežu i trafostanice graditi u skladu sa važećim zakonskim propisima.

Usled porasta opterećenja do kraja perspektivnog perioda je u TS "Novi Pazar 2" neophodna ugradnja drugog transformatora snage 31.5 MVA.

Ova trafostanica ne obezbeđuje sasvim kvalitetno i sigurno snabdevanje električnom energijom pa je potrebno pristupiti njenom proširenju kao i izgradnjom novih.

Planira se da se proširenje postojećih kapaciteta izvede prema tabeli br.1.

Tabela br. 1 Postojeće trafostanice 110/x KV

Red.br	Naziv TS	Postojeća snaga transformatora (MVA)	Planirana snaga transformatora (MVA)
1	TS 110/20/10 kV "Novi Pazar 2"	31.5	2x31.5MVA
		8	gasi se

Postojeći broj trafostanica 10/0.4 kV na ovom području je nedovoljan da podmiri potrebe naselja i neophodna je izgradnja novih, i to trafostanica 20/0.4 kV sa odgovarajućim pripadnim priključnim naponom 20(10) kV. Na ovom potesu bi se planiralo izgradnja oko 8 trafostanica 1x630 kV. Neophodno je izvršiti rekonstrukciju 15 postojećih trafostanica, tj. izvršiti povećanje kapaciteta tih trafostanica. Potreban gabarit za ove TS je 6m x 6m.

Imajući u vidu rezultate analize sigurnosti rada (pri ispadu bilo koje jedinice 110/X kV ne postoji mogućnost rezervnog napajanja, već su neizbežne redukcije) i nivo opterećenosti 35 i 10 kV mreže koji se ima na gradskom području Novog Pazara, očekivani porast opterećenja do kraja 2020. godine, kao i činjenicu da je

najveći deo ukupnog konzuma smešten upravo na području grada (preko 80%), iz razloga sigurnog napajanja, planira se izgradnja nove TS 110/35/20 kV "Šutenovac" snage 31.5 MVA .

U skladu sa zahtevanim potrebama, u područjima sa visokim i srednjim gustinama stanovanja trafostanice graditi kao slobodnostojeće objekte od montažno-betonskih elemenata ili u specijalnim slučajevima kao zidane objekte u skladu sa zahtevima arhitektonskog rešenja određene urbanističke celine ili u sklopu stambenih, poslovnih i stambeno-poslovnih objekata, a na ostalim područjima (u zonama sa malom gustom stanovanja - periferni delovi grada i vanstambene zone) mogu se graditi i kao stubne transformatorske stanice.

Lokacije svih TS date su u grafičkom prilogu koje su locirane pored postojećih i planiranih ulica, uglavnom na ostalom građevinskom zemljištu. Za izgradnju novih TS moraju se rešiti imovinski odnosi sa vlasnicima, odnosno korisnicima postojećih katastarskih parcela, pa zato lokacije TS u grafičkom prilogu nisu definisane već se TS mogu graditi na lokacijama i po uslovima nadležne službe Elektrodistribucije.

Priključenje novoizgrađenih TS predvideti položenim slobodno u zemlju, osim ispod regulisanih površina i mesta ukrštanja sa saobraćajnicama gde kablove položiti kroz PVC cevi.

Posebni uslovi za TS 10/0.4kV:

- Sve TS moraju imati pristupni put za teška vozila tokom izgradnje i tokom celog veka eksploatacije;
- Tokom izgradnje TS neophodno je da oko cele TS, a zbog postavljanja uzemljivača, bude slobodan pojas širine 2.5m;

- Poželjno je da se, po završetku izgradnje TS i uzemljivača, asfaltira, oko cele TS pojas širine 1.5m;

Redosled izgradnje ovih TS biće uslovljen dinamikom zahteva za električnom snagom i energijom na ovom području.

Objekti planirani za izgradnju u zoni postojećih DV 10kV moraju imati posebno obrađene uslove izgradnje i priključenja na elektroenergetsku mrežu. Pod tim se podrazumeva da će pre izgradnje objekta biti neophodno da se postojeći DV 10kV ili izmeste ili kabliraju, a priključak ovakvih objekata biće izveden podzemnim kablovima.

#### **Magistralni vodovi 10 kV i više:**

U ovoj zoni planirana je rekonstrukcija postojećih dalekovoda u smislu zamene postojećeg provodnika, novim većeg preseka i zamene postojećih drvenih stubova novim betonskim stubovima i sl.

Pojedinačni kućni priključci:

Rešavaće se po pojedinačnim zahtevima stranaka u maksimalnoj mogućoj mreži uvažavaće se postojeće stanje na terenu. Dominantan vid priključaka biće nadzemni, uz korišćenje samonosivog kablovskog spona. Za one potrošače koji će zahtevati veću snagu, Elektrodistribucija će izdavati posebne uslove, koji će biti u skladu sa mogućnostima elektroenergetske mreže.

Zbog specifičnosti u potrebi za snagom pojedinih potrošača u servisnim, magacinskim, proizvodnim i poslovnim celinama, tehnički i energetski uslovi za priključenje ovakvih potrošača će se rešavati pojedinačno, od slučaja do slučaja, pre izgradnje objekta.

Mreža 0.4 kV

Planira se dalja izgradnja vazdušne ili podzemne (kablovske) niskonaponske mreže. U zonama kolektivnog stanovanja niskonaponsku mrežu graditi podzemno.

Planirane objekte individualnog stanovanja napajati vazdušno sa postojeće ili planirane niskonaponske mreže koja se postavlja u profilima saobraćajnica prema regulacionim elementima datim u urbanističkim planovima, a veće stambene, stambeno-poslovne, poslovne objekte napajati odgovarajućim kablovima - podzemno u svemu prema tehničkim uslovima dobijenim od nadležnog elektrodistributivnog preduzeća.

U cilju primene mera za racionalizaciju i uštedu električne energije planira se eliminacija električne energije kao energenta za zagrevanje prostora, uvođenjem drugih goriva u distribuciju.

Takođe se preporučuje izrada Studije uštede električne energije u javnom osvetljenju na području Novog Pazara kao i Studije smanjenja gubitaka (tehničkih i komercijalnih (neovlašćena potrošnja i netačno i neregistrovano merenje)) na niskom naponu.

**Osvetljenje** - Posebnu pažnju, kod izrade planova realizacije, treba posvetiti osvetljenju: puteva, ulica, raskrsnica, pešačkih prelaza, šetališta, parkova, skulptura, objekata od posebnog značaja, a naročito nepokretnih kulturnih dobara.

Javno osvetljenje planirati prema nameni prostora. Preporučuje se korišćenje različitih vrsta stubova, svetiljki i sijalica za različite površine (ulice, pasaži, parkinzi, zelene površine, fasade zgrada, školska dvorišta, dečje ustanove i sl.).

Posebni uslovi za javno osvetljenje:

- Kod ulica koje će imati "zeleno ostrvo" u sredini stubove javnog osvetljenja postaviti u "zeleni pojas"; ove stubove projektovati metalne, sa dvostrukim lirama, i sa po dve svetiljke, sa natrijumovim sijalicama; u zeleni pojas kabl za napajanje javnog osvetljenja položiti slobodno u zemlju;

- U onom delovima ulica gde se za postavljanje svetiljki koriste postojeći stubovi postojeće mreže niskog napona, neophodno je pre izrade projekta, pribaviti saglasnost nadležne elektrodistribucije.

- 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.
- Za izgradnju objekata za koja nisu definisana pravila građenja primenjivaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015).

PRISTUP PARCELI: Sa kraka ulice Dimitrija Tucovića sa zapadne strane.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: Visina supermarketa je 6,75m, reklama 6,50m, a trafostanice 2,90m.

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na parceli postoje dva porodična stambena objekta i četiri pomoćne zgrade koje je potrebno ukloniti radi izgradnje. Svi objekti su izgrađeni bez odobrenja za izgradnju.

Na osnovu Uverenja br. 952-3/2018-16900 utvrđeno je da na parceli nema snimljenih niti evidentiranih podzemnih instalacija.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: Objekat se radi u dubini parcele, iza planirane građevinske linije.

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: Ukupan broj ostvarenih parking mesta je 115, što zadovoljava uslove.

#### **USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU:**

##### Uslovi za projektovanje

– 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 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. glasnik RS“, br. 61/11).

– Uslovi sa aspekta zaštite od požara broj 217-16135/18 od 29.10.2018. izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije.

##### Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu

– Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar od 30.10.2018.

– Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 09/109u/2018 od 30.10.2018.god izdati od „EPS Distribucija”, sa Ugovorom br.09/109y/2018. 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. 65/2018 od 29.10.2018. god.

– Tehnički uslovi „Telekom Srbija” br.473042/2-2018 od 07.11.2018.god.

– Uslovi JKP „Parking servis” br.615 od 31.10.2018.godine.

– Uslovi JKP „Gradska čistoća” br.14/18 od 29.10.2018.godine.

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 plaćenim administrativnim taksama

Idejno rešenje br. teh. dokumentacije P-14-10/2018 urađeno od strane „Ateljeal” d.o.o. Vrnjačka Banja, ogranak Beograd, odgovorni projektant Lukić Branimir, dipl. inž.arh., br. licence 300 J2194 010 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 12 meseci 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 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 2000,00 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 u roku od 3 dana od dana prijema istih. Prigovor se podnosi preko Centralnog informacionog sistema sa pozivom na broj ROP-NPA-31906-LOC-1/2018. 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.

Obradio:  
Ahmet Biševac, d.i.a.

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