



## Republika Srbija

### Grad Novi Pazar

#### Gradska uprava za izvorne i poverene poslove

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

#### Odeljenje za urbanizam i izgradnju

Broj: ROP-NPA-25744-LOC-9/2021

Datum: 20.12.2021. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Elektro distribucija Srbije d.o.o. Beograd [REDACTED], Novi Pazar, podneo punomoćnik TRGO KEMO GROUP d.o.o. [REDACTED], Novi Pazar 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 i 83/18 ) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl. gl. RS", br. 115/2020.), izdaje:

### LOKACIJSKE USLOVE

#### br. ROP-NPA-25744-LOC-9/2021

KABLOVSKI VODOVI 10kV ZA PRIKLJUČENJE DTS 10/0,4KV „ČUKOVAC 3“, BUDUĆA DTS 10/0,4KV „ČUKOVAC 3“ I NISKONAPONSKI KABLOVSKI VODOVI ZA PRIKLJUČENJE STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA FINANSIJERA „TRGO KEMO GROUP“ D.O.O. KP BROJ: 648; 730/2; 730/3 I 731 K.O. NOVI PAZAR

#### PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcela: 648,730/2,730/3,731 KO Novi Pazar

Broj katastarskih parcela i katastrskih opština preko kojih prelazi priključci za infrastrukturu; 648,730/2,730/3,731 KO Novi Pazar

Površina katastarske parcele /

KLASA OBJEKTA kategorije G, 222410 , 222420 učešće u ukupnoj površini objekta 100%

PODACI O OBJEKTU Kako bi se stekli uslovi za priključenje stambeno-poslovnog objekta finansijera „Trgo Kemo Group“ d.o.o. u ulici Stane Bačanin potrebno je izgraditi nove elektroenergetske objekte na osnovu Uslova za projektovanje i priključenje koje je izdala Elektro distribucija Novi Pazar broj 8K.1.1.0-D-07.06-309914-20 od 03.11.2020.godine i to:

- DTS 10/0,4KV , 1x1000kVA;

- Novi kablovski 10 kV vod koji će se priključiti na postojeći kablovski 10kV vod TS 10/04kV „Autobuska stanica“ - TS 10/04 kV „Čukovac 2“ do buduće DTS 10/0,4kV „Čukovac 3“ po principu ULAZ-IZLAZ;

- Priključne niskonaponske kablovske vodove od buduće DTS 10/0,4kV do stambenoposlovnog

objekta finansijera „Trgo Kemo Group“ d.o.o. Novi kablovski vodovi 10kV koji se grade polazi od ul. Stane Bačanin gde će se izgraditi novi kablovski šat (KŠ1), u tom šahu će se postojeći kablovski vod od TS 10/04kV „Autobuska stanica“ - TS 10/04 kV „Čukovac 2“ preseći i na krajeve uraditi dve nove spojnice sa kojima će spojiti novi vodovi kojima će biti priključena nova TS 10/04 kV „Čukovac 3“, zatim ulicom koja

spaja ul. Stane Bačanin i ul. Omladinska gde će biti izgrađene još dve kablovske šate (KŠ2 i KŠ3) i zatim ide ivicom parcele k.p. 730/2 KO Novi Pazar gde će biti izgrađena poslednja šata (KŠ4) iz koje će kablovski vodovi „ući“ u buduću DTS 10/0,4kV „Čukovac 3“ koja će takođe biti locirana na k.p. 730/2 KO Novi Pazar. Niskonaponski kablovski vodovi za napajanje stambeno-poslovnog objekta finansijera „Trgo Kemo Group“ d.o.o. će biti položeni od buduće DTS 10/0,4kV po istoj kablovskoj kanalizaciji i to kablovskim šatham (KŠ4, KŠ3 i KŠ2) do MRO koji će se nalaziti u hodničkom delu zgrade. Za izradu novih kablovskih vodova 10kV biće korišćen kabl tipa XHE 49-A 3x(1x150) mm<sup>2</sup> . Novi kablovski 10kV vodovi biće postavljeni u novoj kablovskoj kanalizaciji koja je izgrađena od plastičnih juvidir cevi φ110, koje su položene u kanalu posutom sitnim peskom bez kamena u dva sloja ispod i iznad cevi debljine od po 10cm. Iznad kabla na debljini od 10 cm treba položiti PVC štitnike (mehaničku zaštitu) a 30 cm ispod površine tla treba položiti upozornu traku. Pre iskopa rova za izradu kablovske kanalizacije potrebno je od nadležnih javnih preduzeća dobiti sve saglasnosti na trasu i pozicije

eventualno položenih podzemnih instalacija, jer sve sanacije eventualnih oštećenja podzemnih instalacija idu na teret investitora.

**Naziv planskog dokumenta na osnovu koga se izdaje informacija o lokaciji:** 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 Jalija. (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 2/2014, 4/2014, 8/2016, 3/2017, 7/2018 i 4/2019);

**Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela** Celina 1, zona Au;

**Pravila građenja :**

- Minimalne površine građevinskih parcela iznose: 200m<sup>2</sup> za slobodnostojeće, 360m<sup>2</sup> za dvojne objekte, 150m<sup>2</sup> za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m<sup>2</sup> (uz toleranciju od 20%) za višespratne stambene i poslovne a sa najmanjom širinom parcele od 16m. Za centralne urbane zone i poslovne zone, zone većih gustina, objekte od javnog interesa unutar šire zone zaštite istorijskog jezgra, najmanja širina i površina građevinske parcele se ne određuju, već se zatečene kat. parcele tretiraju kao građevinske parcele.
- Dozvoljeni indeks zauzetosti za objekte van zone zaštite istorijskog jezgra je 70%.
- Najveća dozvoljena visina objekta je 30,0m od kote terena, a za individualne stambene objekte 12,0m.
- Nulta kota prizemlja je maksimalno 20cm od kote izgrađenog trotara za poslovne prostorije u objektu.

Dozvoljena međusobna udaljenost objekata:

- za kolektivno stanovanje 4,00m od međe uz mogućnost izgradnje na manjoj udaljenosti 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;
- za individualno stanovanje: 1,50m sa severne strane, 2,5m sa južne strane i 2,5m od međe 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 sa erkerima objekta).
- Svi objekti sa ravnim krovom mogu se nadzidati sa potkrovljem (visina nadzidka 1,60m), radi sanacije ravnog krova.
- 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. 3,50m u slučajevima gde 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, odnosno na osnovu odluke Skupštine grada. Ukoliko je parking površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište.

Potreban broj parking mesta (PM):

- banka, zdravstvena, poslovna, obrazovna ili administrativna ustanova 1PM na 70m<sup>2</sup> korisnog prostora.
- pošta 1PM na 150m<sup>2</sup> korisnog prostora,
- trgovina na malo 1PM na 100m<sup>2</sup> korisnog prostora,
- ugostiteljski objekat 1PM na koristan prostor za 8 stolica,
- hotelijerske ustanove 1PM na koristan prostor za 10 kreveta,
- pozorište ili bioskop 1PM na koristan prostor za 30 gledalaca,
- sportska hala 1PM za koristan prostor za 40 gledalaca,
- proizvodni, magacinski i industrijski objekat 1PM na 200m<sup>2</sup> korisnog prostora.
- 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 koje nisu definisana pravila građenja primenjujuće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

PRISTUP PARCELI: /

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: /

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na

situacionom planu, katastarsko-topografski plan priložen u idejnom rešenju, ucrtano je više stambenih i

pomoćnih objekata na kompleksu koje je potrebno ukloniti.

Na osnovu katastra vodova od RGZ-a br.956-306-13141/21 od 18.06.2021god. utvrđeno je da na parceli 648; 730/2; 730/3 i 731 KO Novi Pazar,NEMA upisanih/ucrtanih podzemnih niti nadzemnih vodova,što ne predstavlja dokaz da na navedenim katastarskim parcelama ne postoje vodovi ima ucrtanih vodovoa,tako da treba povesti računa pri izvođenju radova na predmetnim parcelama.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: /

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE, MATERIJALIZACIJA: /

FAZNOST RADOVA: /

UKUPAN BROJ PARKINGA: /

UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA: Parterno uređenje uraditi u skladu sa uslovima lokacije uz maksimalno ozelenjavanje slobodnih površina, a minimalno pre uslovima datim u pravilima građenja.

**Uslovi za priključenje na postojeću komunalnu infrastrukturu:** Plan ne sadrži sve uslove i podatke potrebne za izradu tehničke dokumentacije, tj. mesto i način tehničkih priključaka novog objekta na infrastrukturne vodove, kao i njihovih kapaciteta.

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

##### Uslovi za projektovanje

- tehničkom dokumentacijom obavezno predvideti odgovarajuće mere zaštite radi očuvanja stabilnosti terena i susjednih objekata prilikom izgradnje i upotrebe predmetnog objekta, saglasno Zakonu o geološkim istraživanjima („Sl. glasnik RS“, br.88/11);

##### Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu

- Uslovi od JKP Vodovod i kanalizacija br. 087/21 od 15.12.2021
- Uslovi od Ministarstva dobrane br.20635-2 od 15.12.2021
- Uslovi od Ministarstva unutrašnjih poslova br.217-19683/21 od 15.12.2021
- Uslovi od Javnog preduzeća za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar“ br.127/21 od 15.12.2021

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije ITD-01/2021, urađeno od strane SEA d.o.o. „ul.Vase Velalgica bb, Novi Pazar, glavni projektant Izet Zogić, d.i.e., Broj licence 350440003, urađeno je u skladu sa važećim planskim dokumentom, stiš 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 : Rok važenja izmenjenih lokacijskih uslova veže se za rok izdavanja lokacijskih uslova br. ROP-NPA-25744-LOCH-2/2017 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 u iznosu 3000,00din. i 500,00din, 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 i 320,00din RAT za podnošenje zahteva.

**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 –25744-LOC-9/2021. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 490,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 500,00 dinara i 500,00 dinara naknada za CEOP.

Savetnik:

Nermin Škrijelj, mas.inž.arh

RUKOVODILAC odeljenja:

Nihat Crnovršanin, d.i.g.

