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-39453-LOCH-9/2026

Datum:27.10.2026. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po ponovljenom (usaglašenom) zahtevu za izdavanje lokacijskih uslovakoji je u ime Grada Novog Pazara, podnela punomoćnica Ajša Zatrić iz [redacted], a koji je podnet ovom organu kroz CIS, a na osnovu člana 53a., 54. i 55. Zakona o planiraju 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/21, 62/23,91/2025 i 80/2026) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl.gl.RS", br.87/23)*, *izdaje*:

LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju osnovne škole u Šutenovcu

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 6644/5, 6645/2,6646/4, 6647, 6648/1, KO Novi Pazar;

Površine katastarskih parcela(37 + 416 + 2614 + 4067 + 2816) m² = 9950m².

Broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu: 6648/2, KO Novi Pazar.

KLASA OBJEKTA: kategorije “V”, klasifikacioni br. 126321 –zgrade za osnovno obrazovanje.

PODACI O OBJEKTU: Lokacija objekta se nalazi u ulici Murskoj u Novom Pazaru.Ukupna bruto površina planiranog objekta je 6951,15m2.

Prema Pravilniku o bližim uslovima za osnivanje, početak rada I obavljanje delatnosti osnovne škole za lokacije za formiranje kompleksa osnovne škole moraju biti ispunjeni određeni uslovi - dovoljna veličina lokacije kako bi se na njoj izgradio odgovarajući objekat i prateći sadržaji u slobodnom prostoru: 25 m2 po učeniku, a u centralnim gradskim zonama i izgrađenim područjima u gradskim naseljima većih gustina minimalno 18 m2 po učeniku (za naselje, deo naselja, prostornu celinu ili zonu sa propisanim indeksom izgrađenosti ≥ 2,5 ili gustinom naseljenosti većom od 900 stanovnika po km2). Predmetna osnovna škola ispunjava uslov za 20 m2 po učeniku, s obzirom na veličinu parcele i broj učenika za ovu školu – 480 učenika. Objektu se pristupa iz ulice Murska, odnosno preko kat. parcele 6648/2 i i6644/4, 6645/1 (kej), KO Novi Pazar. Lokaciji se pristupa i sa južne i sa severne strane. Parcela objekta graniči se sa parcelama objekata porodičnog stanovanja. Škola se nalazi otprilike na sredini parcele, što omogućava korišćenje spoljnih površina sa svih strana. Prostori oko škole jasno su podeljeni na spoljni polujavni deo, namenjen za pristup i prilazne puteve, i zaštićeni, ograđeni dio, namenjen školskoj i vannastavnoj upotrebi učenika. Sve površine oko škole ispunjavaju ili čak premašuju zahteve za površine.Pristup školi moguć je samo sa velikog platoa sa jugozapadne strane parcele, koja je povezana sa saobraćajnicama na jugoistočnoj i severozapadnoj strain parcele. Pristup platou je sa obe strane za pešački ulaz. Sa ovog platoa uređen je pristup za učenike, nastavnike i posetioce, kao i komercijalni prilazi i interventni putevi.Na severozapadnoj strani parcele predviđen je odvojeni kolski prilaz kojem se pristupa sa severne saobraćajnice (kej). Kolski prilaz povezan je sa parkingom za vozila. Parking raspolaže sa ukupno 17 parking mesta(1 za invalide) za nastavnike i posetioce škole. Takođe, uz parking za auta predviđeno je i parkiralište za bicikla sa 400m2, odnosno za 40 parking mesta za bicikla.

Školski kompleks ograđen je zaštitnom ogradom visine do 180 cm. Parapetni deo treba izvesti od betona visine do 30 cm (iznad terena). Gornji deo ograde treba da bude transparentan, izveden od trajnih materijala sa vertikalnom podelom razmaka do 13cm. Ulazna vrata za pešake i vozila dimenzionisana su prema nameni.Prema postojećem stanju, na predmetnoj parceli ne postoje izgrađeni nikakvi objekti.

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 Novopazarska banja, naselje Pašino guvno, Podbijelje,Industrijska zona, Čerkez mahala, Svojbor,Jaklja naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava,Osoje,naselje Ćeremidžinica i deo naselja Šutenovac.

IZMENE I DOPUNE PLANA GENERALNE REGULACIJE za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja Novopazarska banja, naselja: Pašino guvno, Podbijelje, Industrijska zona, Čerkez mahala,

Svojbor, Jaklja, naselja oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje Ćeremidžinica i

deo naselja Šutenovac za potes dela naselja Šutenovac –IZMENA 3. (Sl. list Grada Novog Pazara 6/21)

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 4, površina javne namene –obrazovanje i zona Bm;

PRAVILA GRAĐENJA :

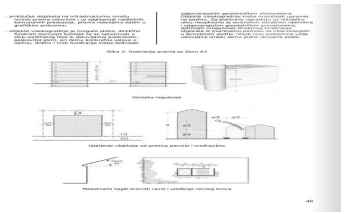
OBRAZOVANJE

Osnovno obrazovanje

PRAVILA GRADENJA ZA OSNOVNU SKOLU U SUTENOVCU

Planirana osnovnoškolska ustanova

	OSNOVNA ŠKOLA -
građevinska parcela	• Planom je definisana građevinska parcela osnovne škole – . • Planom definisane granice navedene građevinske parcele moguce je menjati(ukoliko se za to pokaze potreba prilikom izrade UP za most -ukoliko se ukaze potreba za prosirenjem saobracajnica). • površina građevinske parcele iznosi oko **0,98ha**
namena	• objekat OŠ planiran kao samostalna potpuna škola, namenjena za potrebe osnovnog obrazovanja i vaspitanja za korisnike sa područja naselja Sutenovac; • objekat ima kapacitet za organizaciju pripremnog predškolskog programa (PPP).
broj objekata	• dozvoljena je izgradnja više objekata na parceli;
izgradnja novih objekata i položaj objekta na parceli	• objekti su po položaju slobodnostojeći objekti; • objekte postavljati u okviru zone građenja koja je definisana građevinskom linijom. Nije obavezno postavljanje objekata ili delova objekata na građevinsku liniju već u prostoru koji je definisan građevinskom linijom; • nije dozvoljeno upuštanje delova objekata (erkeri, ulazne nadstrešnice i sl.) van definisanih građevinskih linija; • ukoliko se planira više objekata na parceli rastojanje objekta od drugog objekta u odnosu na fasadu sa otvorima, mora biti najmanje 1 visina objekta, a u odnosu na fasadu bez otvora 1/4 te visine.
zaštita kulturnog nasleđa	• ukoliko se prilikom izvođenja radova na sprovođenju Plana, naiđe na arheološke ostatke ili nalaze, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja obustavi radove, obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture i da preduzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti, odnosno da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven (čl. 109. Zakona o kulturnim dobrima, "Službeni glasnik RS",br.71/94). Investitor je dužan da obezbedi finansijska sredstva za obavljanje predviđenog stalnog arheološkog nadzora, kao i za arheološko istraživanje, zaštitu, čuvanje, publikovanje i izlaganje arheološkog materijala do predaje dobra na čuvanje ovlašćenoj ustanovi zaštite.
indeks zauzetosti parcele	• maksimalni indeks zauzetosti parcele iznosi 50%
visina objekta	• maksimalna visina objekata 16,0 m

	Iznad kote slemena i venca(iznad planirane visine od 16m) dozvoljeno je projektovanje liftovskih kucica i ventilacionih blokova i dimnjaka . U visinu takođe ne ulazi ni instalaciona oprema(solarni paneli,klima komore itd).* *Takode ravan krov se može koristiti kao krovna basta sa vidikovcem,prostorom za odmor i zabavu ili rekreaciju.Ravan krov moze imati zidani deo maksimalnog gabarita koji odgovara gabaritu vertikalnih komunikacija unutar objekta(stepenisnog prostora i liftovskog okna)kao i pergole i ostale elemente uredenja krovne baste* ***bez mogucnosti zatvaranja i pretvaranja u koristan prostor*  *uredenje krovnih ravni*
kota prizemlja	• kota poda prizemlja definišu u odnosu na nultu kotu kota prizemlja objekata može biti maksimum ½ spratne visine viša od nulte kote; • Za objekte na strmom terenu sa nagibom ulice naniye,kada je nulta kota niža od kote niveletejavnog puta kota prizemlja može biti niya od nultne kote najvise ½ spratne visine Imajući u vidu konfiguraciju terena dozvoljena je izgradnja suterenskih i podrumskih etaža ukoliko to inženjersko -geološki uslovi dozvonjavaju
uslovi za slobodne i zelene površine	• u okviru kompleksa planirano je minimalno 25% slobodnih i zelenih površina. Minimalno 15% kompleksa čine zelene površine u direktnom kontaktu sa tlom; • zelene površine postaviti obodno u funkciji izolacije kompleksa od različitih okolnih uticaja. Ova tampon zona treba da je dovoljno gusta i široka, sastavljena od četinarskog i listopadnog drveća i šiblja; • vežbalište sadrži terene za odbojku, košarku i rukomet, a u skladu sa raspoloživim prostorom moguće je realizovati i atletsku stazu sa pratećim sadržajima; • zelenilom izolovati i vežbalište, ekonomsko dvorište i parking; • ulaz u školu parterno urediti sa reprezentativnim, nižim formama šiblja, perena i cvetnjaka; • na slobodnim delovima parcela, formirati travnjake i saditi lišćarske, zimzelene i četinarske vrste drveća i šiblja, pojedinačno i u grupama; • koristiti kvalitetno popločanje, bezbedno za korišćenje u svim vremenskim uslovima. Višak atmosferske vode sa zastrtih površina pomoću nagiba (1-3%) i drenažnih elemenata voditi ka najbližem priključku kanalizacije; • planirati i školski mobilijar, klupe, korpe za otpatke i sprave za igru i vežbanje na otvorenom koje će biti prilagođene različitim uzrastima đaka. Planirati osvetljenje objekta i slobodnih površina u okviru parcele;

	• za ozelenjavanje kompleksa primeniti vegetaciju visoke biološke i dekorativne vrednosti, isključiti biljne vrste koje svojim karakteristikama mogu da izazovu neželjene efekte (toksične i alergene, vrste sa bodljama i otrovnim delovima, medonosne vrste i sl.); • predvideti zasenu površina za parkiranje školovanim sadnicama drveća; •
rešenje parkiranja	• kolski i pešački pristup osnovnoj školi ostvaren je sa obodnih saobraćajnica, kako je prikazano u grafičkom prilogu; • minimalno 5% od ukupnog broja parking mesta obezbediti za osobe sa posebnim potrebama. • Parkiranje rešiti na parceli na otvorenom parking prostoru u okviru parcele ,prema normativima
arhitektonsko oblikovanje	Projektovanje, organizaciju i realizaciju objekta uraditi u skladu sa Pravilnik o izmenama i dopunama Pravilnika o bližim uslovima za osnivanje, početak rada i obavljanje delatnosti osnovne škole Pravilnik je objavljen u "Službenom glasniku RS - Prosvetni glasnik", br. **16/2020** od 28.10.2020. godine, a stupio je na snagu 5.11.2020. • objekat škole treba da bude funkcionalan i dovoljno prostran, ali ekonomičan i tako oblikovan da svojim proporcijama, materijalom i skladnošću arhitektonskih elemenata prijatno deluje na učenike i omogućava im normalan i savremen vaspitno-obrazovni rad; • pri planiranju i realizaciji kompleksa osnovne škole maksimalno koristiti nova tehnička i tehnološka rešenja u cilju energetski efikasnije gradnje. • primeniti materijale u skladu sa namenom.
uslovi za ograđivanje parcele	• obavezno ograđivanje kompleksa osnovne škole, ogradom maksimalne visine 2 m ; • otvorene sportske terene ograditi transparentnom zaštitnom mrežom visine 6.0 m.
minimalni stepen opremljenosti komunalnom infrastrukturom	• objekat mora imati priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu, električnu energiju, telekomunikacionu mrežu ili drugi alternativni izvor energije.
inženjerskogeološki uslovi	• izgradnja objekata visokogradnje zahteva prilagođavanje objekata nagibu padine, a način i dubinu fundiranja prilagoditi geotehničkim karakteristikama sredina u cilju obezbeđenja objekata u odnosu na nosivost tla i ukupna sleganja; • sva neadekvatna zasecanja padine pri izvođenju građevinskih radova mogu prouzrokovati lokalne nestabilnosti terena, te iz tih razloga, iskope dublje od 2m, a posebno one, koji zahvataju kontaktne zone, neophodno je izvoditi uz konstruktivnu zaštitu, strogim režimom planirati i zaštititi od mogućih vodozasićenja; • iskope za objekte komunalne infrastrukture dublje od 2m štititi adekvatnim merama (podgrađivanjem), jer se kod privremenih nezaštićenih iskopa mogu očekivati obrušavanja zemljanog materijala; • za svaki novoplanirani objekat OŠ neophodno je uraditi detaljna geološka istraživanja a sve u skladu sa Zakonom o rudarstvu i geološkim istraživanjima („Službeni glasnik RS“ br. 101/15 i 95/18).

Za izgradnju objekata za koja nisu definisana pravila građenja primenjivaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (sl. Gl. RS br. 11/2015od 27 februara 2015)

PRISTUP PARCELI: Sa planiranih ulica br. kat. parcela 6648/2 (ulica Murska) i 6644/4,6645/1 (obala reke Jošanice) , ko Novi Pazar.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: Visina školskog objekta 15,02m, spratnost P + 2.

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na parceli nema objekata koje je potrebno ukloniti radi realizacije objekta.

Na osnovu Uvrenja br. 956-306-28560/2026 od 30.09.2026.g. koje je izdato od Republičkog geodetskog zavoda utvrđeno je da na kat.parcelama nema upisanih /ucrtanih podzemnih niti nadzemnih vodova, što ne predstavlja dokaz da na navedenoj parceli ne postoje vodovi.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: data je u grafičkom prilogu situacionog plana.

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE, MATERIJALIZACIJA: Spoljni izgled objekta, oblik krova, primenjeni materijali boje i drugi elementi utvrđuju se projektom za građevinsku dozvolu.,

FAZNOST RADOVA: nije predviđena

UKUPAN BROJ PARKINGA: Za ovaj objekat je obezbeđeno 17 parking mesta.

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

OGRAĐIVANJE PARCELE: postojeća ograda.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Uslovi za projektovanje

- Prilikom izrade tehničke dokumentacije u svemu ispoštovati pravila data Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova („Sl. glasnik RS”, br. 58/12 74/2015 i 82/2015) ili važeći pravilnik koji reguliše tu materiju. Odgovorni projektant je dužan da se izjasni da li je projekat za građevinsku dozvolu urađen u skladu sa ovim i ostalim uslovima i normativima koji regulišu ovu materiju.
- 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 izrade tehničke dokumentacije odgovorni projektant je obavezan da se pridržava odredaba Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osoba sa invaliditetom, deci i starim osobama („Sl. glasnik RS“, br.22/2015);
- Prilikom pripremanja terena i rušenja postojećih objekata obezbediti susedne parcele i objekte na njima.
- Uslovi sa aspekta zaštite od požara 09.20 broj 217-39453/26 od 14.10.2026. izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije u Novom Pazaru.
- Uslovi za energetsku efikasnost, objekat mora biti isprojektovan u skladu sa Pravilnikom o energetskoj efikasnosti zgrada („Sl.gl.RS”, br. 61/11).

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu

- Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje JP ” Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara” br. 3112/2025 od 12.10.2026.g.
- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar“ br. 2064 od 13.10.2026.god.

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: 082/26 od 14.10.2026. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar
- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 2176 od 13.10.2026. god. izdati od JKP „Gradska čistoća” kojima se određuje da je potrebno 10 kontejnera.
- Uslovi „Telekom Srbija” br.440861-2026 od 01.10.2026.godine
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu br. 8K.1.1.0-D-07.06-280824-23 od 28.06.2023. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija” i Ugovor br. 8K.1.1.0-D-07.06-422899-26- od 08.10.2026.god.

Nedostajuća infrastruktura:

Nedostajuća ulična infrastruktura saobraćajnice.

Uslovi JP „EPS Distribucije Novi Pazar konstatuju da priključenje objekta nije moguće bez ispunjenja dodatnih uslova . Da bi se omogućilo priključenje objekta na distributivni sistem električne energije potrebno je izgraditi nedostajuće objekte navedene u gore pomenutim uslovima, a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaocema javnih ovlašćenja dostaviti uz zahtev za izdavanje građevinske dozovle.

Idejno rešenje br.teh.dokumentacije 11/022 Jul 2023g.., urađeno od strane JP "Zavod za urbanizam grada Novog Pazara", Novi Pazar, Odgovorni projektant Emir Ašćerić, mast.inž.arh., broj licence 300 A0156219, je sastavni deo ovih lokacijskih uslova.Na osnovu čl. 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 godine 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 naknada za vođenje centralne evidencije u iznosu od 2500,00 din.

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-39453-LOCH-9/2026. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati naknade za CEOP u iznosu od 500,00 dinara

Savetnik: RUKOVODILAC odeljenja:

Esma Koničanin, d.i.a Crnovršanin Nihat, d.i.g.