



**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-2789-LOC-2/2024

Datum: 22.3.2024. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Grada Novog Pazara, ul. Stevana Nemanje br. 2 podnela punomoćnica Zatrić Ajša, [REDACTED], 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) i čl. 3. Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl.gl.RS", br.87/23), izdaje:

## **LOKACIJSKE USLOVE**

Za izgradnju omladinskog Kulturnog Centra

### **PODACI O LOKACIJI:**

Broj katastarske parcele: 9991/4 i 9991/5 K.O. Novi Pazar;

**POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE:** površina k.p. 9991/4 je 1461m<sup>2</sup>, površina k.p.9991/5 556m<sup>2</sup>, ukupna površina buduće građevinske parcele iznosi 2017m<sup>2</sup>.

Brojevi katastarskih parcela preko kojih prelaze priključci na infrastrukturu: 10005 KO Novi Pazar (ulica Vuka Karadžića).

**KLASA OBJEKTA:** kategorija objekta "B", sa odnosima:

34,57% 126201 – Muzeji, umetničke galerije, biblioteke, informaciono-dokumentarni centri (V kat.)

12,97% 126102 – Dvorane za sastanke i višenamenske dvorane koje se uglavnom upotrebljavaju za kulturno-umetničku delatnost i zabavu (V kat.)

10,63% 126331 – Zgrade srednjih škola (npr. gimnazije, tehničke i srodne škole, industrijske i druge stručne škole) (preko 400 m<sup>2</sup> – V kat.)

9,84% 121202 – Prenosišta za omladinu (hostele) (preko 400 m<sup>2</sup> – V kat.)

4,69% 121113 – Zasebne zgrade restorana, barova, kantina (do 400 m<sup>2</sup> – B kat.)

27,30% 124210 – Samostalne zgrade garaža (nadzemne i podzemne) i parkirališta (V kat.)

**PODACI O OBJEKTU:** Objekat spratnosti Po+Pr+4. Bruto građevinska površina nadzemno je 4815,26m<sup>2</sup>, ukupna bruto površina 6592,31m<sup>2</sup>, prema idejnom rešenju objekta.

Objekat je multifunkcionalni sa jasno podeljenim ulazima i komunikacijama unutar njih, za neometano korišćenje svake.

Programski objekat je podeljen na sledeće prostore:

- biblioteka;
- omladinski centar;
- centar za dualno obrazovanje,
- restorana sa kuhinjom,
- garaža.

Svi prostori su autonomni jedni u odnosu na druge, a prostori biblioteke, omladinskog centra, restorana i garaže su povezani i komuniciraju međusobno. Prostor Centra za dualno obrazovanje je u potpunosti izolovan od drugih prostora.

#### **PLANSKI DOKUMENT:**

- Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja Jošanicu, Staru čaršiju, Park, naselje iznad Parka, Jermiše, Hadžet, delove naselja Varevo, Paralovo, Mur, Šutenovac, naselja Rasadnik i Čair ("Sl. list grada Novog Pazara", br. 5/2014, 3/17, 3/18, 7/18, 3/20, 6/21, 5/22 i 3/23)

**PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA:** Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 1, zona osnovnog obrazovanja.

**Osnovna namena zemljišta:** Obrazovanje, smeštaj učenika/studenata.

**Prateća namena zemljišta:** Kultura, zdravstvo, sport i rekreacija, socijalne ustanove, stanovanje u funkciji delatnosti objekta. Prateće namene (mešovite i osnovne na parceli) mogu se graditi pod uslovom da parcela svojom

veličinom, oblikom, konfiguracijom terena i uslovima za priključak na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu pruža te mogućnosti, uz uslov obezbeđenja svih funkcija objekta u okviru parcele kao i namena u okruženju.

**Zabranjena namena zemljišta:** Stanovanje, proizvodne delatnosti. Nije dozvoljena izgradnja objekata čija namena može ugroziti osnovnu namenu sa bilo kog aspekta. Zabranjene su sve delatnosti koje bi ugrozile životnu sredinu bukom, vibracijama, gasovima, mirisima, otpadnim vodama, i drugim štetnim dejstvima, kao i objekti koji po arhitektonsko građevinskom sklopu ne odgovaraju karakteru zahvata.

### **Građevinske i regulacione linije:**

Ako postojeći objekat delom izlazi ispred planom definisane građevinske linije zadržava se, ukoliko ne ometa javnu površinu (regulacionu liniju), saobraćajnu preglednost ili suseda na planiranoj građevinskoj liniji, uz moguću rekonstrukciju, adaptaciju i sanaciju, a dogradnja, izgradnja i nadgradnja su moguće samo iza planom definisane građevinske linije.

Građevinska linija je definisana na grafičkom prilogu.

Za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza građevinska linija se utvrđuje kroz Lokacijsku dozvolu. Objekat se unutar građevinske linije postavlja tako da:

- ne ometa sigurnost saobraćajnog kretanja i preglednost raskrsnica, objekte na istoj i susednim parcelama.
- dužom stranom paralelno izohipsama,
- pravilno u odnosu na teren (bez promene morfologije i prirodnih uslova tj. uz kontrolisano usecanje i nasipanje),
- pravilno prema stranama sveta (insolaciji),
- balkoni, terase, erkeri i otvorena stepeništa ne smeju preći propisanu regulacionu liniju,
- pri rušenju celog objekta ili delova objekta i njihovoj ponovnoj izgradnji obavezno je poštovati planiranu građevinsku liniju,
- građevinska linija pomoćnog objekta se postavlja iza građevinske linije osnovnog objekta na parceli.

### **Opšta pravila građenja:**

- Svaka građevinska parcela mora imati izlaz na javnu površinu odnosno ulicu, neposredno ili preko pristupnog puta, minimalna širina pristupnog puta je 3,5m. Kod preparcelacije po dubini minimalna širina parcele prolaza je takođe 3.5 metra. Postojeći prilazi koji imaju širinu ne manju od 2,0 m se zadržavaju. Građevinska parcela (planirana i postojeća) ima površinu i oblik koji omogućava izgradnju objekta u skladu sa pravilima o građenju i tehničkim propisima.
- Ukoliko je parcela nepravilnog oblika dozvoljava se izgradnja objekta i u delu parcele koji nema propisanu minimalnu širinu pri čemu se moraju poštovati propisane udaljenosti od granica susednih parcela.
- Za potrebe legalizacije-ozakonjenja nezakonito izgrađenih objekata, zatečene parcele se smatraju građevinskim parcelama odnosno moguće je formirati parcele čija je površina ali i drugi parametri, manja od planom predviđenih, uz prethodno pribavljano mišljenje Komisije za planove. Na ovako formiranim parcelama nije dozvoljena dalja izgradnja osim adaptacije, sanacije, investicionog i tekućeg održavanja objekata.
- Obzirom na neujednačenu izgrađenost u okviru postojećih domaćinstava, a u slučaju da postojeći procenat izgrađenosti parcela (ili drugi urbanistički parametar) veći od datih maksimalnih vrednosti, zadržava se postojeća izgrađenost bez mogućnosti povećanja parametara a radi legalizacije postojećih objekata. Podrumska etaža se ne obračunava u BRGP. Suterenska etaža, čiste visine max 2,4m, se ne obračunava u BRGP.
- Spratnost i tip objekata zavisi od njegove namene a mora biti prilagođen uslovima lokacije i funkciji. Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena (za objekte sa kosim krovom) odnosno do kote venca (za objekte sa ravnim krovom). Objekti mogu imati podrumske ili suterenske etaže, ukoliko ne

postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Kota poda prizemlja je min 0,20m a maks. 1,20m od nulte kote tj. kote terena na mestu glavnog ulaza u objekat. Visina etaža se određuje prema nameni, a prema Pravilniku. Objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode, isključivo za pomoćni ili poslovni prostor.

- Za izgrađene objekte čija su međusobna udaljenja i rastojanja od granica parcele manja od vrednosti utvrđenih ovim pravilima, u slučaju rekonstrukcije, na stranama ka susedu nije dozvoljeno postavljati otvore niskog parapeta. Nije dozvoljeno formiranje otvorenog stepeništa za savladavanje spratnih visina na fasadi postojećeg objekta, već dograđena stepeništa moraju biti zaštićena od spoljnih uticaja i sastavni deo objekta.
- 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) za ostale namene:

- 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 10kreveta,
  - pozorište ili bioskop 1PM na koristan prostor za 30 gledalaca,
  - sportska hala 1PM za koristan prostor za 40 gledalaca.
- Objekti se rade kvalitetno od standardnih materijala i nose obeležja svoje namene. Isključena je primena neautentičnih stilskih redova i motiva u obradi fasadne plastike, stubova, ograda i drugih arhitektonsko građevinskih elemenata objekata i partera.
  - Uređenje parcele (kompleksa) vrši se na osnovu propisa i tehničkih uslova i normativa za odgovarajuću namenu. Kompleks (parcela, građevinska parcela) mora biti uređen tako da bude u skladu sa namenom objekta i okruženjem. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter, zelenu površinu parcele i odvodnjavanje. Maksimalno sačuvati postojeći zeleni fond na lokaciji. 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. Površinske vode sa jedne parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj.
  - Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do maksimalne visine od 0,90m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,40m. Ograda građevinskih parcela privrednih i komercijalnih objekata (radni i poslovni objekti privredno-radnih zona, skladišta, radionice i sl.) može biti zidana ili transparentna do maksimalne visine 2,20m. Parcele čija je kota nivelete viša od 0,90m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine od 1,40m koja se može postavljati na podzid čiju visinu određuje nadležna opštinska služba. Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati "živom" (zelenom) ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele ili transparentnom ogradom do visine 1,40m (ili eventualno punom zidanom ogradom do visine 1,40m, uz saglasnost suseda). Ograđivanje građevinskih parcela za namene koje se po zakonu ograđuju vrši se na način koji je utvrđen određenim pravilnikom.
  - Kod uvođenja programa poslovanja, obavezno se definiše karakter programa i mere zaštite na lokaciji, sa svim elementima zaštite u okviru objekta, instalacija, opreme, parcele i zahvata. sa isključenjem iz programa realizacije svih onih koji po uslovima korišćenja i zaštite, odnosno nameni, ne odgovaraju karakteru celine, odnosno prema potrebi se radi dokumentacija sa aspekta zaštite životne sredine. Osnovni bezbednosni uslovi vezani su za primenu seizmičkih propisa, protivpožarnih propisa, uslova iz geološke podloge i uslova zaštite od ratnih razaranja. Kod većih radova potrebno je izvršiti ispitivanja stabilnosti terena. Takođe, potrebno je da odgovarajuće službe kontrolišu izgradnju, uređenje javnih površina, komunalni otpad, snabdevanje vodom, kanalizaciju i prečišćavanje otpadnih voda i dr.
  - Odlaganje smeća sa prostora plana vršiće se prema zadatim parametrima u odnosu na vrstu stanovanja. Kod individualnog stanovanja na svakoj individualnoj parceli neophodno je obezbediti po jednu kantu za

odlaganje smeća, a po jedan kontejner za 10 domaćinstava. Kod višeporodičnog stanovanja na svakih 15 stanova postaviti po jedan kontejner. Kod poslovnih prostorija (trgovinskih, zanatskih, ugostiteljskih i sl. na 50m<sup>2</sup>, postavlja se jedan kontejner, a ukoliko je poslovni prostor manji od 50m<sup>2</sup>, vlasnici odnosno korisnici poslovnih prostora mogu imati jedan kontejner. Kod preduzeća, ustanova, na 200m<sup>2</sup> postaviti jedan kontejner.

- Za izgradnju objekata za koja nisu definisana pravila građenja primenjivaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

### Posebna pravila građenja:

|   |   |
|---|---|
| Uslovi za formiranje građevinske parcele                          | Veličina kompleksa usaglašava se sa potrebama konkretne namene u skladu sa propisima i odgovarajućim tehničkim normativima.   |
| Položaj objekta u odnosu na regulaciju                            | Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1.6m, ispadi u odnosu na regulacionu nisu dozvoljeni. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.  |
| Maksimalni indeks zauzetosti                                      | Osnovno i srednje obrazovanje 60% izuzetno kod dogradnje do 70%, visoko obrazovanje 100%  |
| Maksimalna visina objekta   | 16.0 metara, izuzetno 20.0 metara za izgradnju i dogradnju studentskog doma   |
| Najmanja dozvoljena udaljenost objekta od granica parcela         | Objekat se postavlja na minimum 2,50m od granica građevinske parcele.   |
| Parkiranje  | Definisano opštim pravilima građenja  |
| Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli | Na istoj građevinskoj parceli mogu se graditi drugi/prateći objekti. Mogu se graditi i pomoćni objekti u cilju odlaganja sredstava za funkcionisanje i održavanje kompleksa. Takođe se u sklopu postojećih kompleksa mogu graditi i mini sportski tereni za potrebe višenamenskog obrazovnog fizičkog vaspitanja dece, otvorenog i zatvorenog tipa. |
| Ostalo  | Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50% od površine koja se dobije kada se ukupna površine građevinske parcele umanji za površinu prizemlja.  |

**PRISTUP PARCELI:** sa ulice Vuka Karadžića.

**VISINA OBJEKTA I SPRATNOST:** Visina objekta na najvišem delu 19,80m, spratnost Po+Pr+4.

**PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA:** Na situacionom planu, katastarsko-topografski plan priložen u idejnom rešenju, prikazani su objekti koje je potrebno ukloniti, a radi realizacije objekta.

Na kopiji plana vodova br. 956-306-4836/2024 od 01.03.2024. su prikazani ucrtani i upisani vodovi na parceli.

**GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA:** Udaljenost građevinske i regulacione linije prema idejnom rešenju.

**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:** U garaži u objektu predviđeno je 50 PM, od tog broja 3 PM su predviđene za osobe sa invaliditetom.

**UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA:** Parterno uređenje uraditi u skladu sa uslovima lokacije uz maksimalno ozelenjavanje slobodnih površina.

## **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 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 07/20 broj 217-1885/24 od 14.03.2024. izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije u Novom Pazaru.
- Uslovi za energetske efikasnost, objekat mora biti isprojektovan u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada („Sl.gl.RS“, br. 61/11).

### Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje građevinskog zemljišta “Novog Pazara” br. 19/24 od 15.3.2024.god. kao i saglasnost br. 19/24 od 15.3.2024.god. za prekopavanje i uklapanje glavnog ulaza objekta sa predmerom i predračunom radova.
- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar“ br.374 od 08.3.2024.god.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: 018/24 od 13.3.2024. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar
- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 323 od 07.3.2024. god. izdati od JKP „Gradska čistoća” kojima se određuje da je potrebno 14 kontejnera.
- Uslovi „Telekom Srbija” br.101852/3-2024 od 07.3.2024.godine.
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8k.1.1.0-D-07.06-11647411-24 od 21.3.2024. god, kao i Ugovor br. 8k.1.1.0-D-07.06-11647411-24-UGP od 21.3.2024. god izdati od Elektro distribucije Srbija, ogranak Novi Pazar.

**Nedostajuća infrastruktura:**

- **Uslovi Elektrodistribucije Srbije d.o.o. konstatuju da priključenje objekta nije moguće bez ispunjenja dodatnih uslova . Da bi se omogućilo priključenje objekta na distributivni sistem električne energije potrebno je izgraditi EEO-e navedene u gore pomenutim uslovima pod, a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaoem javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole.**

*Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br.teh.dokumentacije IDR 02/2024, urađeno od strane JP "Zavod za urbanizam Grada Novog Pazara", Novi Pazar; glavni projektant Emir Aščerić, mast.inž.arh. licenca br. 300 A01562 19, s tim što, 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 dve 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 2000,00 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-2789-LOC-2/2024. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati naknade za CEOP u iznosu od 500,00 dinara

Savetnik:

Ahmet Biševac, d.i.a

RUKOVODILAC odeljenja:

Crnovršanin Nihat, d.i.g.