

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Grad Novi Pazar
Gradska uprava za izворne i poverene poslove
Odeljenje za urbanizam i izgradnju

Број предмета: ROP-NPA-15472-LOCH-7/2026
Заводни број: LUNA DOO saglasnosti
Датум: 24.09.2026. године
, , Србија



Republika Srbija

Grad Novi Pazar

Gradska uprava za izворne i poverene poslove

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

Odeljenje za urbanizam i izgradnju

broj: ROP-NPA-15472-LOCH-7/2026

Datum: 24.09.2026.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju, Gradska uprava za izворne i poverene poslove Grada Novog Pazara, postupajući po zahtevu koji je u ime Društva za proizvodnju , promet i usluge “ Luna eksport – import” DOO Novi Pazar , ul. Sopoćnska br. 30, podneo punomoćnik Emir Aščerić iz [REDACTED] [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 i 145/2014, 83/2018, 31/19 , 37/19, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima (“SL.gl.RS”, br.87/23)i Rešenja od gradskog veća br.:ROP-NPA-15472LOCAPEL-5-ADR-2/2026 od 06.avgust 2026.g izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju stambeno-poslovne zgrade

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcela: 25134 K.O. Novi Pazar.

Površina katastarske parcele koja predstavlja građevinsku parcelu je 2369 m² .

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta „V“, sa odnosima: 89,63% -stambene zgrade sa tri i više stanova klasifikacioni br. 112222 i 10,37% -zgrada za trgovinu na veliko i malo klasifikacioni broj: 123001.

MESTO PRIKLJUČKA NA INFRASTRUKTURU: Kat. parcela br. 6300/2 (ul. Generala Živkovića) , 6318/1, 25140 KO Novi Pazar (ul. Kej skopskih žrtava), 1853/4 KO Mur.

PODACI O OBJEKTU: Stambeno-poslovni objekat bruto građevinske površine nadzemno 6527,76 m², ukupne bruto površine 10933,49 m².

Objekat je planiran kao stambeno-poslovni, za 64 stana i dva poslovna prostora.

Podrumska i suterenske etaže objekta su predviđene za parkiranje vozila (velika garaža), a ostatak prostora suterenskih etaža predviđen je za tehničke prostorije, ostave i deo poslovnog prostora.

Sve etaže su povezane vertikalnim komunikacijama za kretanje pešaka preko jednog stepeništa i dva putnička električna lifta za pešake. Uz svaku komunikaciju smeštene su „tampon zone“ u skladu sa propisima zaštite od požara.

Podrumska etaža – planirana je garaža za parking 26 vozila, od kojih su četiri parking mesta za osobe sa invaliditetom. Ovoj etaži pristupa se vozilima putem rampe sa suterena -4.

Suteren -4 – planirana je garaža sa 14 parking mesta. Ovoj etaži pristupa se vozilima preko dve rampe na jugoistočnoj strani.

Suteren -3 – planirana je garaža sa 19 parking mesta.

Suteren -2 – planirana je garaža sa 20 parking mesta.

Sve etaže garaže u objektu su međusobno zavisne i kategorizovane kao velika garaža.

Suterenskoj etaži -1 se pristupa preko stepeništa sa nivoa prizemlja. Ova etaža je jednim delom planirana kao poslovni prostor kome se pristupa putem stepeništa iz poslovnog prostora na prizemlju.

Drugi deo ove etaže je u sklopu stambenog dela, tu su smeštene i tehničke prostorije, ostave i parking prostor za bicikla.

Prizemlje je planirano kao poslovni prostor.

Svetla visina podrumske etaže, suterena -4 i -3 je 2,60m, dok svetla visina suterena -2 iznosi 4,00m. Svetla visina prizemlja iznosi 3,60m, dok svetla visina suterena -1 i spratova iznosi 2,60m.

Od prvog sprata do sedmog sprata planirana je isključivo stambena namena sa stanovima za višeporodično stanovanje.

Prizemlju se pristupa preko platoa sa ulice Generala Živkovića (preko kat. parcele br. 6300/2 KO Novi Pazar).

Predviđeno je ukupno 64 stambene jedinice:

- Prizemlje sadrži ukupno 2 poslovna prostora.
- Prvi i drugi sprat sadrže ukupno 20 stanova, 10 po svakoj etaži, i to: 3 jednoiposobna, 5 dvosobna i 2 trosobna.
- Treći sprat sadrži ukupno 9 stanova, i to: 2 jednoiposobna, 3 dvosobna i 4 trosobna stana.
- Četvrti sprat sadrži ukupno 9 stanova, i to: 3 jednoiposobna, 2 dvosobna i 4 trosobna stana.
- Peti sprat sadrži ukupno 10 stanova, i to: 3 jednoiposobna, 5 dvosobna i 2 trosobna stana.
- Šesti sprat sadrži ukupno 9 stanova, i to: 2 jednoiposobna, 4 dvosobna, 2 trosobna i 1 četvorosoban stan.
- Sedmi sprat sadrži ukupno 7 stanova, i to: 1 dvosoban, 5 trosobnih i 1 četvorosoban stan.

Sadržaj stambenih prostora je takav da može da zadovolji viši standard stanovanja tako da svaki stan poseduje: ulazni prostor, kuhinju, trpezariju, dnevni boravak, kupatilo, terasu, i jednu, dve, ili tri spavaće sobe.

PLANSKI DOKUMENT: PGR 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.5/14 i dr3/2017, 3/2018, 7/2018, 3/2020, 6/2021, 5/2022, 3/2023, 16/2024, 22/2024 i 17/2025).

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA :

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 4, zona Bm (stanovanje srednjih gustina)

USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE

Minimalna širina parcele za objekte u nizu iznosi 6,00 metara. Minimalna širina parcele za višeporodični slobodnostojeći

stambeni objekat je 15,00 metara, za objekte u prekinutom nizu 12 metara za objekte u neprekinutom nizu 10m pri čemu

se moraju ispoštovati odgovarajuće udaljenosti prema susedima (za izgradnju na granici parcele potrebna je saglasnost vlasnika susedne parcele.). Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg stambenog objekta

treba da bude 3,00 ara, za dvojni objekat 4.5 ara, a za objekat u nizu 2.0 ari. Na parcelama većim od 500m² moguće je

graditi višeporodične stambene objekte, objekte mešovite namene, odnosno poslovne objekte i objekte za obavljanje

delatnosti usluga, koje po karakteru i kapacitetu ne ometaju osnovnu funkciju stanovanja.

NAMENA _ OSNOVNA Stanovanje, poslovanje, socijalno stanovanje. U okiru stambeno-poslovnih objekata dozvoljena je izgradnja poslovnog prostora do 50% površine objekta.

NAMENA _ PRATEĆA Komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura i socijalne ustanove kao i mali proizvodni pogoni.

NAMENA _ ZABRANJENA svi oni objekti za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, a za koje se u propisanoj proceduri ne obezbedi saglasnost na procenu uticaja objekata na životnu sredinu.

POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU

Postojeći objekti do regulacione linije se zadržavaju u postojećem gabaritu i spratnosti i kao takvi se mogu legalizovati. Gradjevinska linija je definisana na grafičkom prilogu i obavezujuća je za novu izgradnju objekata. Za

objekte višeporodičnog stanovanja građevinska linija je udaljena od regulacione linije 5.0 metara. Ispadi na objektu ne

moгу prečaziti građevinsku liniju više od 1,6 m. Ispadi u odnosu na regulacionu liniju nisu dozvoljeni. Podzemne etaže

moгу preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.

MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI Do 50 % izuzetno do 70% u slučaju višeporodičnih objekata u neprekinutom nizu. (do 80% za socijalno stanovanje)

MAKSIMALNA VISINA Za objekte višeporodičnog stanovanja maksimalna visina je 25.0 metara a za individualno stanovanje 16 metara. Mogu se predvideti i podrumске prostorije ukoliko ne postoje smetnje hidrotehničke i geotehničke prirode.

NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA

Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta (nadstrešnice i strehe ne ulaze u horizontalnu

projekciju objekta) individualnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske

parcele je 1.5 m sa severne strane 2,5 m sa južne strane i 2.5m prema zadnjem dvorištu. Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta višeporodičnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 5.0. Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od granice susedne parcele neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele.

PARKIRANJE Parking prostor predvideti u okviru građevinske parcele. Broj parking mesta – jedno parking mesto za svaki stan i jedno parking mesto na 70 m² korisne površine poslovnog prostora. Za socijalno stanovanje 1 parking mesto na 2 stana.

USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI

Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti.

OSTALO Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površine građevinske parcele umanji za površinu prizemlja.

UDALJENOST OD GRANICA SUSEDNIH PARCELA: Za lociranje objekta na rastojanju manjem od planom predviđenog dostavljene su overene saglasnosti vlasnika susednih parcela *UOP-II:3131-2026 od 19.09.2026.g., br. RZ.KG 2960/2026/WG/kh kao i saglasnost za prilaz garažii UOP-I:3136-2026.g. od 21.09.2026.g.*

PRISTUP PARCELI: Sa ulice Generala Živkovića i planirane ulice.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 25,00 m visina venca ravnog krova, spratnost Po + 4Su + Pr + 7 (podrum + četiri suterena + prizemlje + 7 spratova).

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na parceli ne postoje objekti koje je potrebno ukloniti radi izgradnje i prikaz objekata je dat na crtežu postojeće stanje.

Prema Uverenju br.956-306-23757/2026 od 14.08.2026., izdatom od strane RGZ-a, na kat. Parceli nema upisanih vodova.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: objekat se locira na planom zadatoj građevinskoj liniji koja iznosi 5m od regulacije.

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: Potreban broj parking mesta (PM): 79 – obezbeđeno 79.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU:

- 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 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 217-6069/26 od 31.08.2026. 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 br. 063/26 od 21.08.2026. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.
- Urbanističko-tehnički uslovi od JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar” br. 2571/2026 od 24.08.2026.
- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar” br. 1696 od 26.08.2026.godine.
- Uslovi JKP Čistoća br.1781 od 18.08.2026.g. u kojima se kaže da je potrebno obezbediti 25 kontejnera.
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06-357821-26 od 31.08.2026. god izdati od JP „EPS Distribucije”. Uz uslove je dostavljen i Ugovor o pružanju usluge za priključenje na distributivni sistem električne energije;

Nedostajuća infrastruktura:

-Uslovi Vodovoda kažu da postoji nedostajuća ulična infrastruktura vodovoda.

-Uslovi direkcije kažu da postoji nedostajuća ulična infrastruktura saobraćajnice.

-Uslovi JP „EPS Distribucije”konstatuju da priključenje objekta nije moguće bez ispunjenja dodatnih uslova. Priključenje predmetnog objekta će biti moguće nakon realizacije Ugovora o izradi tehničke dokumentacije, Ugovora o izgradnji nedostajućih elektroenergetskih objekata i Ugovora o uspostavljanju prava službenosti, odnosno nakon projektovanja i izgradnje EEO objekata i nedostajuće vodovodne mreže navedenih i saobraćajne infrastrukture u gore pomenutim uslovima, a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaojem javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za građevinske dozvole.

Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br. teh. dokumentacije ID 53/2026 dostavljeno uz gore navedeni zahtev, urađeno od strane projektnog biroa „STUDIO ADET NOVI PAZAR”, Glavni projektant Emir Aščerić, dipl.inž.arh., broj licence 300 A0156219, stim što, na osnovu člana 8d, 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 24 meseca 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 taksa za izdavanje lokacijskih uslova u iznosu 3000,00dina i 500,00din i 250,00din, 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 2500,00 din naknada za vođenje centralne evidencije i 430,00din 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-15472-LOCH-7/2026. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 630,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 500,00 dinara.

Samostalni savetnik:

Esma Koničanin, d.i.a

RUKOVODILAC odeljenja:

Nihat Crnovršanin, d.i.g.