



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-10247-LOCH-4/2026

Datum: 02.09.2026. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju, Gradske uprava za izvorne i poverene poslove, Grad Novi Pazar postupajući po usaglašenom zahtevu koji je u ime Maje Ljajić, [REDACTED] podneo punomoćnik Amina Latović, [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 i dr.) i čl. 2 Uredbe o lokacijskim uslovima (*"SL.gl.RS"*, br.87/23), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju stambeno-poslovnog objekta u ulici Stanice Spasojević

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcel: 9608 K.O. Novi Pazar;

Površina katastarskih parcela: kat. parcela br. 10063 KO Novi Pazar ima površinu od 309 m² i smatra se građevinskom parcelom

KLASA OBJEKTA kategorije B, sa odnosima 90,04% stambene zgrade sa jednim stanom klasifikacioni br. 111012 i 49,50% prodavnice za trgovinu na veliko i malo, klasifikacija 123001

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površine objekta je 837 m², ukupne bruto nadzemna površine 528 m², visine kote venca ravnog krova je 12,00 m. Pristup parceli i novoprojektovanom objektu, kako za pešački tako i za kolski saobraćaj omogućen je iz ulice Stanice Spasojević sa istočne strane parcele gde je i glavni ulaz u stambeni i poslovni deo objekata. Minimalna širina ulice u pristupnom delu parcele je 5,12m. Parkiranje vozila projektom je predviđeno i u garaži koja se nalazi u podrumskom delu objekta koje se pristupa vozilom direktno iz ulice Stanice Spasojević preko natkrivene silazne

rampe sa nagibom od 15%. U podrumskom delu objekta su predviđene i pomoćne prostorije kotlarnica, ostava kao i pristup liftu, kao vertikalne komunikaciju sa sprtanim delovima objekta. U garažnom delu podruma, predviđena su 2 PM sa prostorom za komunikaciju i manevrisanje vozila tokom parkiranja i okretanja.

Postojeći infrastrukturni element (stub elektroenergetske mreže) nalazi se u kontaktnoj zoni planirane rampe, pri čemu je projektovanim rešenjem predviđeno zadržavanje postojeće pozicije stuba, bez potrebe za njegovim izmeštanjem.

Dispozicijom rampe i saobraćajnih površina obezbeđen je slobodan kolovozni profil minimalne širine 3,50 m, čime je omogućeno nesmetano i bezbedno odvijanje kolskog saobraćaja ka podrumskoj etaži. Predmetni stub ne ugrožava funkcionalnost pristupa, niti bezbednost korišćenja rampe, te se njegovo zadržavanje smatra tehnički opravdanim u okviru projektovanog rešenja.

Vertikalna komunikacija stambenog objekta smeštena je neposredno u stepenišnom prostoru pristupnog hola u objekat iz kojeg se dalje stepeništem ili liftom može pristupiti stambeni prostorijama organizovanim na prvom i drugom spratu ali i liftom pristupiti podrumu gde su smeštene pomoćne prostorije i garaža za dva automobila.

Prizemna etaža je jasno razgraničena sa pristupom u poslovni prostor i zasebnim pristupom u stambeni prostor na spratnim etažama. Obzirom da investitor planira poslovni prostor u okviru koja će biti porodična firma (trgovina na veliko i malo), iz stambenog pristupnog hola može se ući direktno u poslovni prostor ali i u kancelariju-radnu sobu. Iz ulaznog hola sa stepeništem ili liftom se pristupa spratnim stambenim etažama ili liftom do podruma i pomoćnih prostorija i garaže.

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, 3/2017)

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

CELINA I „Jošanica i Gradski park“ Celina 1, zona Au (urbane centralne i poslovne većih gustina)

Namena zemljišta: Stanovanje, poslovanje, socijalno stanovanje, komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura, socijalne ustanove.

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. U ovoj zoni zabranjena je izgradnja proizvodnih objekata i skladišta.

Pomoćni objekat: Za sve namene stanovanja izgradnja pomoćnih objekata je moguća samo do maksimalno predviđenih urbanističkih parametara datih u pravilima građenja s tim da maksimalna spratnost bude P. Pomoćni objekti se po pravilu postavljaju na rastojanju od 1,0 m od međe (najisturenija tačka objekta ka međi suseda), isti mogu imati ravan ili kos krov maksimalnog nagiba krovnih ravni do 15% sa obaveznom odvodnjavanjem vode sa krovnih ravni u svoju parcelu. Visina venca pomoćnog objekta ne može preći 3,0 m od nulte kote terena (nulta kota predstavlja presek vertikalne ose objekta i tla na mestu gradnje pomoćnog objekta) a maksimalna visina 5.0 m. Ove odrednice se primenjuju kao opšte pravilo ukoliko nije drugačije dato kroz pojedinačna pravila građenja za pojedine zone gradnje. Ovaj objekat ne sme ugroziti kvalitet namene na susednim parcelama. Na oblikovanje se primenjuju isti uslovi kao za osnovni objekat. Pomoćni objekat gradi se iza osnovnog objekta. Izuzetno, kada je prirodni teren od regulacione do građevinske linije u nagibu većem od 12% pomoćni objekat sa namenom garaže može se graditi između regulacione i građevinske linije uz uslov da ne ometa saobraćajnu preglednost. Spratnost je prizemlje sa mogućnošću korišćenja podzemne etaže za pomoćni prostor, odnosno nadzemne za nepokrivenu terasu. Na ovaj objekat, obzirom na eksponiranost, primenjuju se uslovi oblikovanja kao za osnovni objekat. U centrima svih nivoa nije dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata, pomoćni prostor se realizuje isključivo u okviru osnovnih objekata na parceli.

Pristup i smeštaj vozila: 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.

-Banka, Zdravstvena, Poslovna, Obrazovna ili administrativna ustanova 1PM na 70m² korisnog prostora.

-Pošta 1PM na 150m² korisnog prostora,

-Trgovina na malo 1PM na 100m² korisnog prostora,

-Ugostiteljski objekat 1PM na koristan prostor za 8 stolica,

-Hotelijske 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,

-Proizvodni, magacinski i industrijski objekat 1PM na 200m² korisnog prostora.

Najmanji broj parking mesta je jedno parking mesto po stanu.

Pod garažom u stambenoj zgradi podrazumeva se zatvoreni prostor za parkiranje vozila.

-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.

Pravila za arhitektonsko oblikovanje objekata: Objekti koji su u režimu zaštite nepokretnih kulturnih dobara ili se nalaze u zoni zaštite, usklađuju se sa uslovima nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture. 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. Minimalni procenat zelenih površina na parceli propisan je u okviru posebnih pravila građenja za svaku namenu. 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.

Zaštita životne sredine, tehnički, sanitarni i bezbedonosni uslovi: 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 bezbedonosni 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 bezbediti 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 50m², postavlja se jedan kontejner, a ukoliko je poslovni prostor manji od 50m², vlasnici odnosno korisnici poslovnih prostora mogu imati jedan kontejner.

Kod preduzeća, ustanova, na 200m² postaviti jedan kontejner.

Za izgradnju objekata za koja nisu definisana pravila građenja primenjavaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (sl. Gl. RS br. 50/2011)

Au - STANOVANJE VISOKE GUSTINE, Gs = 100-150 stanova/ha

USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	Kod većih objekata višeporodičnog stanovanja i objekata poslovanja širina parcele se uskladjuje sa karakterom lokacije i delatnosti, odnosno odnosom prema okruženju i susedu. 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 2,00 ara, za dvojni objekat 3,6 ara, a za objekat u nizu 1,50 ari. Na parcelama većim od 500m ² 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
NAMENA _ PRATEĆA	Komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura, socijalne ustanove.
NAMENA _ ZABRANJENA	Proizvodni objekti, skladišta.
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	Postojeći objekti do regulacione linije se zadržavaju u postojećem gabaritu i spratnosti i kao takvi se mogu legalizovati. Do privođenja prostora planiranoj nameni, na postojećim objektima je dozvoljeno vršiti adaptaciju, sanaciju, investiciono održavanje, tekuće održavanje i restauratorske, konzervatorske i radove na revitalizaciji kulturnih dobara. Za eventualnu novu izgradnju i dogradnju individualnih stambenih objekata utvrđuje se građevinska linija data na grafičkom prilogu, Za objekte višeporodičnog stanovanja građevinska linija je udaljena od regulacione linije 5.0 metara. Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,6 m. Nisu dozvoljeni nikakvi ispadi preko regulacione linije. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI	60 % (za nove objekte) 70% za višeporodične objekte
MAKSIMALNA VISINA OBJEKTA	Za individualne stambene objekte 12.0 metara za objekte

	višeporodičnog stanovanja 25.0 metara.
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 4.0. Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od granice susedne parcele neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele.
PARKIRANJE	Definisano opštim pravilima građenja.
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 umanju za površinu prizemlja..

- Za izgradnju objekata za koja nisu definisana pravila građenja primenjivaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (sl. Gl. RS br. 50/2011)

Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta: Sprovođenje plana generalne regulacije vrši se direktno.

PRISTUP PARCELI: Kolski i pešački prilaz stambenom delu objekta je sa ulice Stanice Spasojević

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 6,60 m visina venca ravnog krova i P+1 (prizemlje+sprat)

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 katastarskog plana vodova br. 956-306-22999/2026 od 06.08.2026. dati su snimljeni i evidentirani podzemnih instalacija.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: data je u grafičkom prilogu situacionog plana i na tom rastojanju se moraju naći svi konstruktivni elementi u osnovi prizemlja.

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 objektu, a prema gore navedenim uslovima smeštena su dva vozila.

UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA: Parterno uređenje uraditi u skladu sa uslovima lokacije uz maksimalno ozelenjavanje slobodnih površina, a minimalno prema uslovima datim u pravilima građenja od 50%.

OGRADIVANJE PARCELE: 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.

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);
- Uslovi za energetska efikasnost, objekat mora biti isprojektovan u skladu sa Pravilnikom o energetskej efikasnosti zgrada („Sl.gl.RS“, br. 61/11).

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: 059/26 od 24.08.2026. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.
- Uslovi izdati od "Telekom Srbija" broj 359000/2-2026 od 11.08.2026.
- Uslovi JKP "Gradska čistoća" broj 1773 od 13.08.2026.
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8k.1.1.0.-D-07.06.-348110-26 od 28.08.2026. god. izdati od JP EPS „Elektrosrbija”.
- Uslovi JP Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara, 2503/2026 od 18.08.2026.

Nedostajuća infrastruktura:

U neposrednoj blizini predmetne parcele u ulici Stanice Spasojević, nema uličnog vodovoda koji bi svojim kvalitetom i kapacitetom zadovoljio iskazane potrebe predmetnog objekta, postojećih objekata i budućih objekata. Iz tog razloga, potrebno je : u ulici Stanice Spasojević, izgraditi deonicu novog uličnog vodovoda od PE vodovodnih cevi Ø110mm ukupne dužine od 2 L=50,00m. Pomenuti novi ulični cevovod **nedostajuća infrastruktura** PE Ø110mm, priključice se na postojeći ulični cevovod vodovoda PE Ø160mm u ulici Jošanički kej. Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole potrebno je dostaviti ugovor o nedostajućoj infrastrukturi.

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije 005/2026, urađeno od strane PR Biro za arhitektonsko planiranje i projektovanje **HAMIDOVIC** | ARCHITECTS Novi Pazar, glavni projektant Atila Hamidović, m.i.a., Broj licence 321 A103 24, urađeno je u skladu sa važećim planom i mišljenjem komisije za planove, stim što, na osnovu člana 84, 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 1500,00dina , 250,00 din 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 1500,00 din naknada za vođenje centralne evidencije i 420,00din 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-16221-LOC-1/2018. 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:

Maida Ćorović, d.i.a.

RUKOVODILAC odeljenja:

Nihat Crnovršanin, d.i.g.