Republika Srbija

Grad Novi Pazar

Gradska uprava za izvorne i poverene poslove

Stevana Nemanje 2,

Odeljenje za urbanizam i izgradnju

broj: ROP-NPA-19306-LOCH-3/2026

Datum: 02.11.2026.g.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu koji je u ime Simović Milanka [redacted], podneo punomoćnik "Grand construction" doo, Novi Sad, Dositejeva br.3, preko ovlašćenog lica Polovina Bojana [redacted], za izdavanje lokacijskih uslova, 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 i 145/2014, 83/2018, 31/19 , 37/19, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25 i 80/26) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl.gl.RS", br.87/23)*, izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju stambenog objekta spratnosti Su+Pr+1

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 2951 K.O. Alulović. Kat.parcela br. 2951 delom nalazi na ostalim površinama – poljoprivredno zemljište, a delom na postojećem građevinskom području. Deo na kome se planira izgradnja je na postojećem građevinskom području.

Ukupna površina katastarske parcele: 3414 m2.

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta A, klasifikaciona oznaka 111011 –porodična kuća sa 1 stanom.

PODACI O OBJEKTU: izdvojena kuća za stanovanje sa jednim stanom, spratnosti Su+Pr+1, bruto građevinske površine nadzemno 298,25 m2, ukupne bruto izgrađene površine 359,16m2, prema idejnom rešenju objekta. Indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti (uključujući sve objekte na parceli) zadovoljavaju planom dozvoljene vrednosti.

PLANSKI DOKUMENT: Prostorni plan Grada Novog Pazara („Službeni list Grada Novog Pazara”, br. 3/2012 i 1/2023);

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA :

Veličina i oblik parcele

Oblik i veličina parcele za postojeće izgrađene objekte, nove objekte i objekte za dogradnju ili rekonstrukciju određuje se tako da se na njima mogu izgraditi objekti u skladu sa pravilima parcelacije i izgradnje.

Dozvoljava se formiranje nove građevinske parcele spajanjem delova dve ili više katastarskih parcela bez ograničenja (površine) veličine parcele. Dozvoljava se deoba katastarskih parcela do utvrđenog minimuma za formiranje novih građevinskih parcela.

Tabela 17. Veličina građevinske parcele

	Namena i tipologija izgradnje	Minimalna površina parcele	Optimalna površina parcele
1.	Stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo	5.0 a	10.0 a
1.1	Postojeće stanovanje – nepoljoprivr. domaćinstvo	postojeća	10.0 a
2.	Stanovanje – mešovito domaćinstvo	6.0 a	15.0 a
2.1	Postojeće stanovanje – mešovito domaćinstvo	postojeća	15.0 a
3.	Stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo	8.0 a	20.0 a

	Namena i tipologija izgradnje	Minimalna površina parcele	Optimalna površina parcele
3.1	Postojeće stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo	postojeća	20.0 a
4.	Poslovna namena	8.0 a	20.0 a
4.1	Stambeno-poslovna namena (70%:30%)	6.0 a	15.0 a

Dozvoljena je izgradnja do indeksa zauzetosti datog u tabeli 18.

Tabela 18. Maksimalan indeks zauzetosti građevinske parcele

	Namena i tipologija izgradnje	Maksimalni indeks zauzetosti
1.	Stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo	30%
1.1	Postojeće stanovanje – nepoljoprivr. domaćinstvo	30% ili postojeći*
2.	Stanovanje – mešovito domaćinstvo	40%
2.1	Postojeće stanovanje – mešovito domaćinstvo	40% ili postojeći*
3.	Stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo	50%
3.1	Postojeće stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo	50% ili postojeći*
4.	Poslovna namena	80%
4.1	Stambeno-poslovna namena (70%:30%)	60%

* ukoliko je veća od planirane

Dozvoljena je izgradnja do indeksa izgrađenosti utvrđenog u tabeli 19.

Tabela 19. Maksimalan indeks izgrađenosti parcele

	Namena i tipologija izgradnje	Maksimalni indeks zauzetosti

	Namena i tipologija izgradnje	Maksimalni indeks zauzetosti
1.	Stanovanje – nepoljoprivredno domaćinstvo	0.8
1.1	Postojeće stanovanje – nepoljoprivr. domaćinstvo	0.8 ili postojeći*
2.	Stanovanje – mešovito domaćinstvo	0.8
2.1	Postojeće stanovanje – mešovito domaćinstvo	0.8 ili postojeći*
3.	Stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo	1.0
3.1	Postojeće stanovanje – poljoprivredno domaćinstvo	1.0 ili postojeći*
4.	Poslovna namena	1.0
4.1	Stambeno-poslovna namena (70%:30%)	1.0

* ukoliko je veća od planirane

Građevinska linija

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije iznosi 5.0 m, osim na delu državnog puta I reda kada iznosi 20.0 m, odnosno II reda 10.0 m, osim ukoliko je predmetni put proglašen naseljskom saobraćajnicom od strane nadležnog organa.

Ukoliko se novi objekat gradi kao zamena za postojeći objekat, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno pravilima izgradnje ovog Prostornog plana.

Dozvoljeno je odstupanje od građevinske linije u sledećim slučajevima:

- kada je postojeći objekat već zatečen sa odstupanjem od građevinske linije;
- kada pozicija novog objekta nije u skladu sa već postojećim objektima, ili zaklanja vizure.

Regulaciona linija

Nije dozvoljeno građenje između regulacione i građevinske linije.

Sve objekte zatečene u pojasu između dve regulacione linije ili na površinama za javne namene gde ovim Prostornim planom nije dozvoljeno građenje (javne površine i javne zelene površine) prilikom realizacije plana, odnosno primenom pravila izgradnje iz ovog plana, porušiti u cilju zaštite javnog interesa.

Međusobna udaljenost objekata

Objekti na parcelama se postavljaju na propisanom rastojanju iz ovog Prostornog plana iz razloga protivpožarne zaštite, zaštite od obrušavanja snegova i atmosferskih voda, urbanističke i arhitektonske regulacije prostora.

Objekti na istoj parceli se postavljaju:

- na rastojanju od minimum 5.0 m od zida do zida za stambene namene, s tim da streha ne sme da prelazi 1.0 m;
- na rastojanju od minimum 6.0 m od zida do zida za stambeno-poslovne i poslovne namene, s tim da streha ne sme da prelazi 1.0 m;
- za postojeće objekte minimalno rastojanje može biti 4.0 m od zida do zida, s tim da streha ne sme da prelazi 1.0 m.

Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) objekta od granice građevinske parcele je za:

- objekte stambene namene – slobodnostojeće objekte na delu bočnog dvorišta severne orjentacije 1.5 m i na delu bočnog dvorišta južne orjentacije 2.5 m; dvojne objekte na bočnom delu dvorišta 4.0 m;
- objekte poslovne i stambeno-poslovne namene na bočnom delu dvorišta 5.0 m.

Visina objekata

Visina objekta se ovim prostornim planom utvrđuje u metrima (od kote prizemlja do kote slemena) i ne može da bude veća od 12.0 m za objekte stambene i stambeno-poslovne namene.

Visina objekta za poslovne namene ne može da bude veća od 16.0 m.

U izgradnji svih novih i rekonstrukciji postojećih objekata poštovaće se principi energetske efikasnosti.

Energetska efikasnost objekata

Energetska efikasnost svih objekata koji se grade, rekonstruišu, dograđuju, obnavljaju, adaptiraju i saniraju (stambene, javne, poslovne, turističke, sportsko-rekreativne, uslužne i druge namene, kulturna dobra i objekti u njihovoj zaštićenoj okolini i drugi objekti koji koriste energiju) utvrđivaće se u postupku energetske sertifikacije i posedovanjem energetskog pasoša u skladu sa Pravilnikom o energetskoj efikasnosti zgrada i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada („Službeni glasnik RS”, br. 61/11).

Spoljni izgled objekta

Spoljni izgled svih postojećih i novih objekata usaglašava se sa arhitekturom tradicionalnog narodnog graditeljstva na području grada. Posebni zahtevi gradnje su:

- postavljanje objekta u skladu sa morfologijom terena, koja ne remeti drastično postojeću nivelaciju;
- volumen i gabarit objekta prilagoditi uslovima okruženja, vodeći računa o očuvanju autentičnosti predela u kojem se objekat gradi;
- primenjeni materijali za obradu fasade moraju biti prirodni i mogu se primeniti: drvo, malterisana fasada i kamen;
- preporučuje se četvorovodan krov sa nagibom do 45%, a najmanji dozvoljeni ugao je 25 stepeni. Preporučuje se crep za krovni pokrivač. Naročito se preporučuje upotreba nadstrešnica u funkciji naglašavanja autohtone arhitekture. Ispadi streha treba da budu najmanje 1.00 m, zbog zaštite objekta od snegova;

- maksimalni erkeri i ispadi na objektima mogu da budu do 1.20 m, na visini od minimum 3.0 m od terena. Ukoliko je erker veći od ove dimenzije, usklađuje se prema građevinskoj liniji, odnosno granici parcele;
- zidovi podrumskih etaža, suterena ili podzida koji su vidni, obrađuju se oblogom od kamena. Nije dozvoljena upotreba betonskih zidova kao završne obloge;
- obavezna je toplotna izolacija novih i rekonstruisanih objekata po spoljnjem omotaču (fasada, pod i krov) i unutrašnje stepenište u spratnim objektima;
- svaka afirmacija stvaranja arhitektonske autentičnosti, bazirane na građevinskoj tradiciji podneblja je preporučljiva.

Ograde

Ograđivanje parcele je dozvoljeno. Visina ograda može biti sledeća:

- za parcelu stambene namene najviše do 1.6 m;
- za parcelu poslovne namene najviše do 2.0 m.

Pristup parceli

Pristup parceli se obavezno obezbeđuje na jedan od tri načina, prema mogućnostima na svakoj pojedinačnoj postojećoj i planiranoj parceli, i to:

- direktnim izlazom na naseljsku saobraćajnicu ili javni put; ili
- preko privatnih prilaza; ili
- putem ugovora o službenosti.

Pravo privatnih prilaza ili putem ugovora o službenosti (druga i treća alineja prethodnog stava) mogu se primenjivati i odnositi, po potrebi, na više parcela.

Kod formiranja novih parcela obavezno je formiranje direktnih izlaza na javni put. Minimalna širina pristupa za parcelu stambene namene iznosi 3.5 m, a za parcelu stambeno-poslovne i poslovne namene iznosi 5.0 m.

Ekonomski objekti poljoprivrednih i mešovitih domaćinstava

Ekonomski objekti poljoprivrednih i mešovitih domaćinstava su:

- stočne staje (živinarnici, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici), ispusti za stoku, jame za osoku, đubrišta, poljski klozeti i dr;
- uz stambeni objekat: letnja kuhinja, mlekara, sanitarni propusnik, magacini hrane za sopstvene potrebe i dr;
- pušnice, sušnice, koš, ambar, nadstrešnica za mašine i vozila, magacini hrane i objekti namenjeni ishrani stoke i dr.

Međusobno rastojanje stambenog objekta i stočne staje je 15.0 m.

Đubrište i poljski klozeti moraju biti udaljeni od stambenog objekta, bunara, odnosno izvora vode, najmanje 20.0 m, i to samo na nižoj koti.

Međusobna rastojanja ekonomskih objekata iz prvog stava zavisi od organizacije ekonomskog dvorišta, s tim da se prljavi objekti mogu postavljati samo niz vetar u odnosu na čiste objekte.

Pozicija objekta iz prvog stava u odnosu na građevinsku liniju utvrđuje se lokacijskom dozvolom na osnovu uvida u situacioni plan, i to primenom dozvoljenih rastojanja utvrđenih ovim pravilima.

Ako se ekonomski delovi susednih parcela neposredno graniče, rastojanje novih ekonomskih objekata od granice parcele ne može biti manje od 2.5 m.

Ako se ekonomski deo jedne parcele graniči sa stambenim delom susedne parcele, rastojanje novih ekonomskih objekata utvrđuje se primenom pravila iz drugog stava.

Na parceli sa nagibom terena od javnog puta (naniže), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti uz javni put na građevinskoj liniji. Najmanja širina pristupnog puta na parceli iznosi 3.00 m. Ekonomsko dvorište se postavlja iza stambenog dvorišta (naniže).

Na parceli sa nagibom terena od javnog puta (naviše), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti. Najmanja širina pristupnog stambenog puta je 2.5 m. Ekonomsko dvorište se postavlja iza stambenog dvorišta (naniže).

Parkiranje i garažiranje

Parkiranje ili garažiranje vozila rešava se na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta. Po pravilu se obezbeđuje jedno parking/garažno mesto:

- na jednu stambenu jedinicu na građevinskoj parceli stambene namene;
- na 60 m^2 korisne površine poslovnog prostora na građevinskoj parceli poslovne namene.

Rekonstrukcija postojećih objekata

Nadziđivanje i dogradnja objekata može se dozvoliti samo u sklopu rekonstrukcije celog objekta ili grupacije objekata, kako bi se obezbedilo celovito estetsko, funkcionalno i tehničko sagledavanje objekta.

Za rekonstrukciju objekta primenjuju se pravila utvrđena za izgradnju objekata.

Za potrebe rekonstrukcije objekta koji prelazi dozvoljene indekse iz ovog Prostornog plana, mogu se izvoditi radovi na:

- rekonstrukciji i redizajnu fasade po uslovima iz ovog Prostornog plana;
- rekonstrukciji i zamena krova i krovnog pokrivača po uslovima iz ovog Prostornog plana;
- poboljšanju termičke zaštite i energetske efikasnosti zgrade;
- i drugi radovi na poboljšanju opšteg kvaliteta objekta koji ovde nisu navedeni.

Za potrebe rekonstrukcije objekta koji ne prelazi dozvoljene indekse iz ovog Prostornog plana, mogu se izvoditi radovi na:

- dogradnji i nadgradnji do dozvoljenog maksimuma;
- rekonstrukciji i redizajnu fasade po uslovima iz ovog Prostornog plana;
- rekonstrukciji i zamena krova i krovnog pokrivača po uslovima iz ovog Prostornog plana sa mogućnošću korišćenja potkrovlja kao korisnog prostora;
- poboljšanju termičke zaštite i energetske efikasnosti zgrade;
- i drugi radovi na poboljšanju opšteg kvaliteta objekta koji ovde nisu navedeni.

PRISTUP PARCELI: direktno sa parcele 2392 KO Alulovićе, lokalni put.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 6,60m visina venca, spratnost Su+Pr+1 (suteren, prizemlje i sprat).

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: na parceli nema postojećih objekata koje je potrebno ukloniti radi izgradnje.

Na kopiji plana vodova br. 956-306-30494/2026 od 16.10.2026. koje je izdata od Republičkog geodetskog zavoda prikazani su vodovi na susednim parcelama, što ne predstavlja dokaz da na predmetnoj parceli ne postoje vodovi.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: Objekat se planira u dubini parcele, u skladu sa situacionim planom.

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 suterenu objekta prikazano je parkiranje.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU:

- 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 pripremanja terena i rušenja postojećih objekata obezbediti susedne parcele i objekte na njima .
- Uslovi za energetsku efikasnost: objekat mora biti isprojektovan u skladu sa pravilnikom o energetskoj efikasnosti zgrada (“Sl. glasnik RS “, br. 61/11).
- Uslovi JP „Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara” br. 3289/2026 od 27.10.2026.godine.

Prema izjavi projektanta:

- Na parceli postoji priključak struje na uličnu naseljsku elektromrežu koji se zadržava, uz otencijalno povećanje kapaciteta prilikom ugradnje dodatnog brojila za potrebe novoprojektovanog stambenog objekta.
- Ne postoji ulična vodovodna mreža. Do izgradnje ulične vodovodne mreže potrebe za sanitarnom vodom rešavaju se bušenjem bunara na sopstvenoj parceli. Bunar će biti predmet posebnih dozvola.
- Ne postoji ulična fekalna mreža. Do izgradnje ulične fekalne mreže otpadne vode se sabiraju u vodonepropusnu septičku jamu (10m3) na parceli korisnika, koja se povremeno prazni. Septička jama će biti predmet posebnih dozvola.

Uz zahtev je priloženo Idejno rešenje br. teh. dokumentacije S87-013-26, urađeno od strane Glavnog projektanta Jovana Jandrića, d.i.a., broj licence 300 F464 07, stim 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 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 1500,00 dinara, 250 dinara 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), 1500,00 din naknada za vođenje centralne evidencije i 430,00 din 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-19306-LOCH-3/2026. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 630,00 dinara, dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 500,00 dinara i naknade za CEOP u iznosu od 1000,00 dinara.

Obradio:

Ahmet Biševac, d.i.a.

Rukovodilac odeljenja:

Crnovršanin Nihat, d.i.g.