Republika Srbija

Grad Novi Pazar

Gradska uprava za izvorne i poverene poslove

Stevana Nemanje 2,

Odeljenje za urbanizam i izgradnju

IV/07 broj: ROP-NPA-22078-LOC-3/2026

Datum: 03.11.2026.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu, koji je u ime Biševac Sinanović Šejle [redacted], podneo punomoćnik Tokalić Esad [redacted], a preko CIS-a, za izdavanje lokacijskih uslova, 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 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 Pr+1

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 6141/6 KO Novi Pazar. Parcela ispunjava uslove za građevinsku parcelu.

Površina katastarske parcele: 548 m2.

KLASA OBJEKTA: kategorije A, 111011 –stambena zgrada sa jednim stanom

PODACI O OBJEKTU: izdvojena kuća za stanovanje sa jednim stanom, spratnosti Pr+1, bruto građevinske površine nadzemno 286,00 m2, prema idejnom rešenju objekta.

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, 3/2018, 7/2018, 3/2020, 6/2021, 5/2022, 3/2023, 16/2024, 22/2024 i 17/25);

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA: celina VII, Bm - stanovanje srednnjih gustina.

Namena zemljišta: Stanovanje, poslovanje, socijalno stanovanje, komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura i socijalne ustanove. U okviru stambeno-poslovnih objekata dozvoljena je izgradnja poslovnog prostora do 50% površine objekta.

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. Zabranjena je izgradnja svih objekata 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.

Građevinske i regulacione linije:

Građevinska linija je definisana na grafičkom prilogu i obavezujuća je za novu izgradnju objekata. Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,6 m. Ispadi u odnosu na regulacionu liniju nisu dozvoljeni. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju. 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. 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.

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.
- Kod većih objekata višeporodičnog stanovanja i objekata poslovanja širina parcele se usklađuje 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, pri čemu se moraju ispoštovati odgovarajuće udaljenosti prema susedima. 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.
- Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg stambenog objekta treba da bude 3,00 ara, za dvojni objekat 4,50 ara, a za objekat u nizu 2,00 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.
- 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.
- Maksimalni indeks zauzetosti je 50%, odnosno 70% u slučaju višeporodičnih objekata u neprekinutom nizu. (do 80% za socijalno stanovanje). 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.

- Maksimalna visina za objekte višeporodičnog stanovanja je 25,00 metara, a za individualno stanovanje 16,00 metara. Mogu se predvideti i podrumske prostorije ukoliko ne postoje smetnje hidrotehničke i geotehničke prirode. 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 podrumske ili suterenske prostorije ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode, isključivo za pomoćni ili poslovni prostor.
- 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 1.50m sa severne strane, 2,50m sa južne strane i 2.50m prema zadnjem dvorištu. Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta višeporodičnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 5.00m. Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od granice susedne parcele neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele.
- 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.
- Na parcelama većim od 5,00 ari moguća je izgradnja drugog objekta na parceli za stanovanje ili poslovni prostor iz tercijarnog ili sekundarnog sektora do maksimalnog koeficijenta zauzetosti.
- 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 1,00m od međe (najisturenija tačka objekta ka međi suseda), isti mogu imati ravan ili kos krov maksimalnog nagiba krovnih ravni do 15% sa obaveznim odvodnjavanjem vode sa krovnih ravni u svoju parcelu. Visina venca pomoćnog objekta ne može preći 3,00m od nulte kote terena (nulta kota predstavlja presek vertikalne ose objekta i tla na mestu gradnje pomoćnog objekta) a maksimalna visina 5.00m. 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.
- Najmanji broj parking mesta je jedno parking mesto po stanu. Za socijalno stanovanje potrebno je predvideti jedno parking mesto na dva stana. 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. Pod garažom u stambenoj zgradi podrazumeva se zatvoreni prostor za parkiranje vozila. Potreban broj parking mesta (PM) za ostale namene:

- 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,
- hotelijerske ustanove 1PM na koristan prostor za 10 kreveta,
- 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. Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površine građevinske parcele umanji za površinu prizemlja. 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, kanalisanje 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^2, postavlja se jedan kontejner, a ukoliko je poslovni prostor manji od 50m^2, 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 primenjivaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

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

PRISTUP PARCELI: Sa južne strane i zapadne strane, krak ul.Generala Živkovića;

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 8,15m, Pr+1;

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

Na osnovu Uverenja br. 956-306-20006/2026 od 08.7.2026. koje je izdato od Republičkog geodetskog zavoda nema upisanih vodova što ne predstavlja dokaz da na navedenoj parceli ne postoje vodovi.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: Date u IDR-u.

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

FAZNOST RADOVA: nije predviđena

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 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).

<u>Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu</u>

- Uslovi za projektovanje i priključenje JP „Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara" br. 2202/2026 od 21.7.2026 god.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda br. 051/26 od 22.7.2026. god. od JKP „Vodovod i kanalizacija" - Novi Pazar.
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06-445595-26 od 26.10.2026.god izdati od „Elektrodistribucija Srbije", sa Ugovorom br. 8K.1.1.0-D-07.06-445595-26-UGP.

Nedostajuća infrastruktura: Uslovi „Elektrodistribucija Srbije"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 navedenih u gore pomenutim uslovima, a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaocem javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za izdavanje građevinske dozovle.

Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br.tehn. dokumentacije IDR 03/2026, Glavni projektant Esad Tokalić, d.i.g., broj licence 310 N081 14, 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.

<u>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.</u>

<u>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.</u>

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-22078-LOC-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:

Nihat Crnovršanin, d.i.g.