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-32933-LOC-1/2026

Datum: 21.10.2026. godine.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu za izdavanje lokacijskih uslova koji je u ime "EK Invest Nova" doo Ljubljanska 21A, Novi Pazar, podneo punomoćnik Nermin Smajović [redacted], a koji je podnet ovom organu kroz CIS, 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/21, 62/23, 95/25 i 80/26) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl.gl.RS", br.87/23), izdaje:*

LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju stambeno- poslovne zgrade

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 514/1 i 515/1 K.O. Novi Pazar, Novi Pazar; (koje se kumulativno smatraju građevinskom)

Površina katastarske parcele: površina obe kat. parcele je P=915 m². Potrebno je da podnosilac zahteva izvrši formiranje građevinske parcele pre podnošenja zahteva za upotrebnu dozvolu.

KLASA OBJEKTA: kategorije V; 92,09% -stambene zgrade sa tri ili više stanova klasifikacioni br. 12222; 7,91% - zgrade koje se upotrebljavaju u poslovne –trgovina na malo klasifikacioni br. 123002.

MESTO PRIKLJUČKA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU: Priključak na ulicu Jalija na KP 4495/1 KO Novi Pazar, preko KP 514/2,514/3, 515/2 KO Novi Pazar

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto izgrađena površina objekta je 5642,56 m2, ukupna bruto građevinska površina nadzemno je 4030,38 m2, visine venca 28,48 m, spratnost 2Po+P+8. Objekat je planiran kao stambeno-poslovni sa 43 stana i 3 lokala.

Objekat je slobodnostojeći, smešten u okviru građevinske linije. Objekat se sastoji iz stambenog dela i poslovnog prostora predviđenog u prizemlju.

Glavni pešački prilazi stambenom i poslovnom delu objekta ostvareni su i sa zapadne i sa severne strane, odnosno sa ulice Jalija. Kolskim prilazom sa ulice Jalija se pristupa dvosmernoj ulaznoj/izlaznoj rampi sa severne strane koja vodi do garaža koje su smeštene u podzemnim etažama Po2 i Po1, kao i parking mestima organizovanim u prizemlju. Parkiranje se vrši u podzemnim garažama smeštenim unutar granice parcele,kao i na parteru. Ceo kompleks poseduje ukupno 47 parking mesta, od kojih je 3 parking mesta za osobe sa posebnim potrebama.

Naziv planskog dokumenta na osnovu koga se izdaje informacija o lokaciji: 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 17/2025) i Urbanistički projekat **broj 350-153/26-IV/07 od 24.09.2026. godine.**

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 2, zona Ao;

PRAVILA GRAĐENJA :

OPŠTA PRAVILA GRAĐENJA

Opšti uslovi parcelacije

Građevinska parcela jeste deo građevinskog zemljišta, sa pristupom javnoj saobraćajnoj površini, koja je izgrađena ili planom predviđena za izgradnju. Građevinska parcela ima po pravilu oblik pravougaonika ili trapeza. Izuzetak može biti u slučaju kada to podrazumeva postojeće katastarsko, odnosno imovinsko stanje, postojeći teren ili tip izgradnje. Minimalna površina parcele i minimalna širina parcele za svaku planiranu namenu, a prema tipologiji gradnje, definisane su ovim planom. Ukoliko građevinska parcela ima nepravilan oblik, presek građevinske linije i bočnih granica parcele predstavlja minimalnu širinu parcele (front prema ulici)

Položaj objekata na parceli

Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli:

• u neprekinutom nizu (objekat na parceli dodiruje obe bočne granice građevinske parcele),

• u prekinutom nizu ili jednostrano uzidani “dvojni” (objekat na parceli dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele,

• kao slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu granicu građevinske parcele),

• kao poluatrijumski (objekat dodiruje tri granice građevinske parcele).

• kao atrijumski (objekat dodiruje sve četiri granice građevinske parcele).

Broj stambenih jedinica

Porodični stambeni objekti su stambeni objekti sa najviše dve stambene jedinice. --

Višeporodični stambeni objekti su stambeni objekti sa tri i više stambenih jedinica.

Građevinska linija i položaj objekta na parceli

Građevinska linija se poklapa sa rergulacionom linijom na građ.parceli ili se nalazi na rastojanju koje je za pojedinačne zone propisano pravilnikom.

Položaj objekta na parceli definiše se građevinskom linijom u odnosu na:

• regulacionu liniju,

• bočne susedne parcele i

• unutrašnju susednu parcelu.

Građevinska linija jeste linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode do koje je dozvoljeno građenje osnovnog gabarita objekta.

Podzemne i podrumske etaže mogu preći zadatu građevinsku liniju do granica parcele, ali ne i regulacionu liniju prema javnoj površini. Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele.

Visina objekata

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).

Nulta (apsolutna) kota je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta.

-Kota prizemlja planiranih objekata moze biti max.1,6m viša od najviše kote pristupne saobraćajnice,odnosno nulte kote.

-Kota prizemlja planiranih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od najviše kote pristupne saobraćajnice ,odnosno nulte kote.

-Kota prizemlja planiranih objekata na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je kota terena niža od kote pristupne saobraćajnice moze biti max.1,6m niža od najviše kote pristupne saobraćajnice,odnosno nulte kote.

Ako parcela na strmom terenu izlazi na dva moguća prilaza (gornji I donji), određuju se dve kote prizemlja od kojih se utvrđuje dozvoljena spratnost posebno za delove zgrade orijentisane na gornju I donju prilaznu zonu.Druga pravila građenja važe u potpunosti I za ovaj slučaj.

UDALJENOST OD GRANICE PARCELE:

a) porodični objekti:

- ako se na fasadi formiraju prozorski otvori sa parapetom < 1,60m - 2.50m;

- ako se na fasadi formiraju prozorski otvori sa parapetom ≥1.60m - 1.50m,

- kod izgradnje objekata na granici sa susednom parcelom, nije dozvoljeno formiranje prozorskih otvora.

MEĐUSOBNA UDALJENOST OBJEKATA:

na istoj parceli:

- min 1/2 visine veceg objekta ili ¼ visine ako na bočnim stranama nema otvora.

Najveći dozvoljeni indeksi na građevinskoj parceli:

Indeks zauzetosti (IZ) parcele jeste odnos gabarita horizontalne projekcije izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele, izražen u procentima (%).

Indeks zauzetosti:

- za višeporodične objekte... mah 70% pod objektima; min 15% uređene zelene površine; ostalo - saobraćajne površine i parking prostori.

-za porodične objekte ..... max 60% pod objektima. min 20% uređene zelene površine;

- za mešovito poslovanje... max 70% pod objektima; min 15% uređene zelene površine; ostalo - saobraćajne površine i parking prostori.

Izgradnja drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Na istoj građevinskoj parceli dozvoljava se izgradnja više objekata, iste ili kompatibilne namene. Pri utvrđivanju indeksa izgrađenosti, odnosno indeksa zauzetosti građevinske parcele, uračunava se površina svih objekata na parceli.

Javne namene u okviru osnovne namene

U okviru ostalog građevinskog zemljišta, mogu se graditi (u javnom ili privatnom vlasništvu) i objekti javne namene: obrazovanje, dečja i socijalna zaštita, zdravstvo, kultura, informisanje, sport i rekreacija, ali pod uslovom da zadovolje sve normative i kriterijume za odgovarajuću delatnost i uslove neposrednog okruženja prema Pravilniku o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Sl.gl.RS br. 22/2015). Izgradnja objekata u svemu podleže pravilima građenja za izgradnju javnih objekata.

Kompatibilne namene

Kao prateće (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. Objekti kompatibilne namene mogu se graditi na površinama druge pretežne namene, koji svojom namenom nemaju štetnog uticaja na životnu sredinu i to su:poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo, zanatstvo i usluge,zdrastvo, dečija zaštita, obrazovanje, kultura, verski objekti.

Građevinski elementi objekta

Građevinski elementi objekta na nivou prizemlja mogu preći građevinsku, odnosno regu- lacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije is- pada), i to:

• izlozi lokala - 0,3m po celoj visini, kada najmanja širina trotoara iznosi 3,0m (ispod te širine trotoara nije dozvoljena izgradnja ispada izloga lokala u prizemlju),

• transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže – maksimalno 2,0m po celoj širini objekta sa visinom iznad 3,0m, odnosno 1,0m od spoljne ivice trotoara,

• platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom – 1,0m od spoljne ivice trotoara na visini iznad 3,0m,

• konzolne reklame - 1,2m na visini iznad 3,0m, odnosno 1,0m od spoljne ivice trotoara.

Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,6m, i to na delu objekta višem od 3m. Horizontalna projekcija ispada postavlja se u odnosu na građevinsku, odnosno regulacionu liniju. Građevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova) na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada na sledeći način:

• na delu objekta prema ulici – 1,6m,max ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 50% ulične fasade iznad prizemlja,

• na delu objekta prema bočnoj regulaciji parcele pretežne severne orijentacije (najmanjeg rastojanja od susedne građevinske parcele od 1,5m) – 0,6m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja,

• na delu objekta prema bočnoj regulaciji parcele pretežne južne orijentacije (najmanjeg rastojanja od susedne građevinske parcele od 2,5m) – 0,9m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja,

• na delu prema unutrašnjoj regulaciji parcele (najmanjeg rastojanja od susedne građevinske parcele od 5m) – 1,2m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% zadnje fasade iznad prizemlja.

Uslovi za rekonstrukciju i dogradnju postojećih objekata

Postojeći objekti, čiji su parametri (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost) veći od parametara datih ovim planom, zadržavaju postojeće parametre bez mogućnosti uvećavanja. Postojeći objekti koji se rekonstruišu, dograđuju i sl. moraju da ispunjavaju sve uslove date ovim planom.

Spoljašnje stepenište

Ako je građevinska linija uvučena u odnosu na regulacionu liniju min. 3,0m i ako savladavaju visinu od 0,9m mogu se postavljati na objekat (prednji deo). Ukoliko stepenice savladavaju visinu veću od 0,9m, onda ulaze u gabarit objekta.

Postavljanje kontejnera za odlaganje smeća

Obezbeđivanje kontejnera za odlaganje smeća realizovati u skladu sa normativima i to: 1 kontejner na 1.000m2 korisne stambene površine i 1 kontejner na 500m2 korisne površine poslovnog prostora. Kontejnere smestiti u okviru građevinske parcele, u gabaritu objekta ili izvan gabarita objekta.

Pristup i smeštaj vozila

Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu. Ukoliko je parking, površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište.

Broj parking mesta za objekte stanovanja jedno parking mesto za svaki stan i jedno parking mesto na 70 m2 korisne površine poslovnog prostora. Za objekte banjsko-pansionskog smeštaja 1PM na koristan prostor za 10 kreveta.

Za objekte: Banka, Zdrastvena, Poslovna 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 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.

Najmanja dimenzija parking mesta za parkiranje je 230/480 cm, parking mesta za podužno parkiranje je 200/550 cm, a garažnog boksa 270/550 cm.

Svetla visina garaža na površinama koje su predviđene za kretanje motornih vozila, ne

sme biti manja od 220 cm, mereno od kote gotovog poda do najnižeg nivoa elemenata

konstrukcije, instalacija i opreme.

Najveći nagib pristupne rampe za garažu iznosi 12% ako je rampa otvorena, dnosno15% ako je rampa zaštićena od zaleđivanja ili natkrivena.

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.

Zelenilo

Obezbediti kod objekata stambenih zgrada, stambeno-poslovnih i poslovnihi objekata minumim 15-20% sadržaja za zelenilo .

Ao- OPŠTE STAMBENE ZONE VEĆIH GUSTINA, Gs = 70-100 stanova/ha

USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	min. Površina građ. Parcele 200,0m2 za slobodnostojeće stambene objekte, 360,0m2 za dvojne objekte, 150,0m2 za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m2(uz toleranciju od 20%) za višeporodične stambene i poslovne objekte. Minimalna širina građ. parcele za višeporodične stambene i poslovne objekte: u neprekinutom nizu je 12,0m a za slobodnostojeće stambene, poslovne, proizvodne objekte 16,0m. Za parcele čija je širina fronta manja od 8,0m(ili na mestu gradnje objekta,u slučaju kad parcela ne izlazi celom širinom na ulicu) prema javnoj površini, gradit će se kuće u nizu. Minimalna širina parcele za porodično stambene objekte u nizu iznosi 5,00 metara. Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske. Za kompleks lokala na „Jaliji„uz ul.Kej 12.Srpske brigade, moguće je formiranje parcele u površini koja je pod lokalom.
NAMENA OSNOVNA	Stanovanje: višeporodično, porodično, poslovanje, U okiru stambeno-poslovnih objekata dozvoljena je izgradnja poslovnog prostora do 50% površine objekta.
NAMENA PRATEĆA	Poslovanje: komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura i socijalne ustanove,objekti komunalne infrastrukture
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.

OSNOVNI TIP IZGRADNJE	Stambeni objekat - porodični, slobodnostojeći ili dvojni objekat.Višeporodični objekti mogu da se grade u zonama kao slobodnostojeći ili u nizu.Moguća je rekonstrukcija transformacija celog bloka porodičnog u višeporodično stanovanje i tada se višeporodični objekti mogu graditi kao prekinuti ili neprekinuti nizovi Poslovni objekti mogu se graditi kao slobodnostojeći a kao poslovni prostor pretežno u prizemnim, ali i u drugim delovima objekata. Pomoćni prostor se obezbedjuje u okviru osnovnih objekata ili kao drugi objekat na parceli;
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	građevinska linija: za nove porodične objekte do 12m visine, građ. linija je na 3,0m od regulacije. višeporodično stanovanje - minimalna građevinska linija udaljena 5 metara od regulacione linije.Rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza regulacione linije na udaljenosti od 1,5m.(za objekte višeporodičnog stanovanja i poslovne objekte).Svi postojeći objekti koji su ispred građ. Linije mogu se legalizovati, a ako su na kat.parceli državnog puta moraju se pribaviti saglasnosti upravljača javnog državnog puta u skladu sa Zakonom. Erkeri na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,60 m. Erkeri van regulacione linije nisu dozvoljeni. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI	70 % - viseporodični objekti 60% - porodični objekti
MAKSIMALNA VISINA OBJEKTA	Maksimalna spratnost nadzemnih etaža viseporodičnih objekata je max 22.0 metara (do kote venca) Maksimalna spratnost nadzemnih etaža porodičnih objekata je max 12.0m (do kote venca) Mogu se predvideti i podrumske prostorije ukoliko ne postoje smetnje hidrotehničke i geotehničke prirode. **Moguća je i veća spratnost od maksimalne visine od 22,0m, u slučaju izgradnje stambeno-poslovnih kula koje mogu da budu u okviru otvorenih blokova ili kao reperni objekat u okviru bloka niže spratnosti. Razmeštaj i visinu ovih objekata definisaće odgovarajuća studija visokih objekata, kroz izradu urbanističkog projekta a na koju saglasnost daje Komisija za planove.**
NAJMANJA DOZVOLJENA	Najmanje dozvoljeno rastojanje novog višeporodičnog

UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 4.0m. Minimalna udaljenost od objekta na susednoj parceli je ½ visine višeg objekta. Udaljenost objekta od međe za porodično stanovanje: 1,50m sa severne strane, 2,5m sa južne strane i 2,5m od unutrašnje granice parcele. Sa istočne i zapadne stane, dozvoljeno rastojanje od slobodnostojećeg objekta i linije susedne građvinske parcele je 2,0m.
PARKIRANJE	Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu. Ukoliko je parking površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište. -jedan stan 1PM -Banka, Zdrastvena, Poslovna, Obrazovna ili administrativna ustanova -1PM na 70m2 korisnog prostora. -Trgovina na malo 1PM na 100m2 korisnog prostora, -Ugostiteljski objekat 1PM na koristan prostor za 8 stolica,
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti. Drugi objekat(objekti), osnovne ili prateće namene, gradi se u okviru propisanih urbanističkih pokazatelja kao dvojni ili slobodnostojeći po dubini parcele. Minimalna udaljenost objekata na istoj parceli iznosi 1/2 visine veceg objekta ili ¼ visine ako na bočnim stranama objekata nema otvora. . Za drugi objekat obavezno obezbediti prilaz ka javnoj površini minimalne širine 2,50m za porodične objekte i min 3,5m za višeporodične.
OSTALO	-Obezbediti pristup parceli na javno u širini min.2,5m.Objekat se postavlja tako da ne ometa infrastrukturnu mrežu i objekte na istoj i susednim parcelama. -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.

PRISTUP PARCELI: sa ulice Jalija.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 28,48 m visina od nulte kote i spratnost 2Po+P+8

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Prema crtežu „postojeće stanje“ na parceli ima objekata koje je potrebno ukloniti, a radi izgradnje objekta. U postupku je pribavljena Kopija katastarskog plana vodova br. 956-306-29052/2026. od 05.10.2026. na kojoj su prikazani postojeći evidentirani vodovi.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: data je u grafičkom prilogu situacionog plana i iznosi 5m od pristupne ulice 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

UKUPAN BROJ PARKINGA: Za ovaj stambeno-poslovni objekat potrebno ukupno 46 parking mesta. U garaži I parteru je obezbeđeno ukupno 47 parking mesta.

UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA: Parterno uređenje uraditi u skladu sa uslovima lokacije uz maksimalno ozelenjavanje slobodnih površina, a minimalno 15% prema uslovima datim u pravilima građenja.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Uslovi za projektovanje

- 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 sa aspekta zaštite od požara broj 217-7401/26 od 20.10.2026. izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije u Novom Pazaru.
- Uslovi za energetsku efikasnost, objekat mora biti isprojektovan u skladu sa Pravilnikom o energetskoj efikasnosti zgrada („Sl.gl.RS”, br. 61/11).

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu

- Urbanističko-tehnički uslovi od JP “Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara, br. 770/2026. Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar“ br.367 od 23.02.2026.god.

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: 193/26 od 12.02.2026. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar
- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 163 od 22.01.2026. god. izdati od JKP „Gradska čistoća” kojima se određuje da je potrebno 4 kontejnera.
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu br. 8K.1.1.0-D-07.06-430095-26 od 13.10.2026. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija”

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, a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaocem javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za izdavanje građevinske dozovle.

Uslovi JKP „Vodovod i kanalizacija" konstatuju da priključenje objekta nije moguće bez ispunjenja dodatnih uslova izgradnje nedostajuće infrastrukture. Da bi se omogućilo priključenje objekta potrebno je izgraditi isntalacije navedene u gore pomenutim uslovima, a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaocem javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za izdavanje građevinske dozovle.

Uslovi JP „Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara" konstatuju da priključenje objekta nije moguće bez ispunjenja dodatnih uslova izgradnje nedostajuće infrastrukture. Da bi se omogućilo priključenje objekta potrebno je izgraditi isntalacije navedene 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 I-05/2026, urađeno od strane „INK architectural studio", ul. Mur bb, , Novi Pazar, Glavni projektant Mithat Smailbegović, d.i.a., broj licence 300 3537 03, 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 2 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 republička administrativna taksa u iznosu 430,00 dinara u smislu člana 5, broj 1. Zakona o republičkim administrativnim taksama („Sl. Gl. RS" broj 43/03, 51/03, 61/05, 101/05, i dr. Zakon i 5/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12- usklađeni dinarski iznos, 93/12, 47/13- usklađeni dinarski iznos i 65/13-dr zakon), kao i taksa za izdavanje lokacijskih uslova tarifni br 2 tač. 10 u iznosu od 3000,00 din. Odluke o opštinskim administrativnim taksama, naknada za oglašavanje izdatih akata na sajtu grada u iznosu od 500,00 dinara i 250,00 din za podnošenje zahteva, tarifni br 2, tačka 9. Odluke o opštinskim adm. taksama, kao i naknada za usluge centralne evidencije objedinjenih procedura u iznosu od 2500,00 din. na osnovu čl. 27a Odluke o naknadama za poslove registracije i druge usluge koje pruža Agencija za privredne registre.

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-32933-LOC-1/2026. 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.

Savetnik:

Maida Ćorović, d.i.a

RUKOVODILAC odeljenja:

Crnovršanin Nihat, d.i.g.