



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-24871-LOCH-2/2026

Datum: 09.9.2026.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu koji je u ime Ličina Ismeta i Ličina Asima, [REDACTED], podneo punomoćnik Ilijaz Maljevac [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, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/21, 62/23, 91/25 i) i čl. 3 i 16. Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl.gl.RS", br.87/23), po Rešenju načelnika Gradske uprave br.112-604/26, izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za rekonstrukciju i dogradnju stambenog objekta

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 3756 K.O. Novi Pazar, ul. Mitrovačka; prema pravilima građenja: za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske.

Površina katastarske parcele: 103 m²;

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta „A“, klasifikaciona oznaka 111011 - stambene zgrade sa jednim stanom;

PODACI O OBJEKTU: postojeći stambeni objekat je spratnosti Pr+1+Pk i ozakonjen je 2017.godine.

Nova spratnost objekta je Pr+2. Rekonstrukcijom je predviđeno da se demontira drvena krovna i plafonska konstrukcija potkrovlja. Ruše se kalkanski zidovi potkrovlja. Obimni i pregradni zidovi od giter blokova se doziđuju na potrebnu visinu sprata.

Stambena zgrada sa jednim stanom, bruto građevinske površine prema idejnom rešenju objekta: 309,00m²

PLANSKI DOKUMENT: PGR za deo centra naseljenjog mesta Grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja : Ćukovac, Gradski centar, gornji i donji Lug, Parice, Poila, donji i gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalića („Sl. list grada Novog Pazara“, br. 2/2014, 4/2014, 8/2016, 3/2017, 7/2018, 4/2019, 7/2019, 2/2020, 3/2020, 3/2021, 1/2023, 3/2023, 19/2024, 7/25, 11/25, 13/25, 17/25);

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA: CELINA 2 –Ao opšte stambene zone većih gustina

Pravila građenja:

1. namena: objekti javne namene, poslovne zone i zone većih gustina
2. građ. parcela: min. površina građ. parcele 200,0m² za slobodnostojeće, 360,0m² za dvojne objekte, 150,0m² za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m² (uz toleranciju od 20%), za višespratne stambene i poslovne objekte. Za parcele čija je širina fronta manja od 8,0m prema javnoj površini, gradiće se kuće u nizu.

Minimalna širina građ. parcele za višespratne stambene i poslovne objekte u neprekinutom nizu je 12,0m a za slobodnostojeće višeporodične stambene, poslovne, proizvodne objekte 16,0m. Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske. Na takvim parcelama može se dozvoliti izgradnja stambenog objekta u veličini i gabaritu kao okolni objekat. Za rastojanje manje od međe do međe uz saglasnost suseda

3. građevinska linija: za nove objekte na osnovu grafičkog priloga „plan regulacije sa građ. linijama,, graf. Prilog br.08 osim za kolektivno stanovanje gde je minimalna građevinska linija udaljena 5 metara od regulacione linije a sa tim da rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza regulacione linije.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.

4. dozvoljeni indeks zauzetosti 70%(za nove objekte), a za individualne stambene objekte 60.

5. najveća dozvoljena spratnost: visina objekta max. 22,0m od kote terena a za individualne stambene objekte 12m.

6. dozvoljena međusobna udaljenost objekata : –za kolektivno stanovanje 4,0m od međe uz mogućnost izgradnje na manjoj udaljenosti i na međi a uz saglasnost vlasnika susedne parcele, odnosno vlasnika parcele na čijoj se međi gradi. Ukoliko postojeći objekat na međi ima otvore dozvoljava se izgradnja lepljenog objekta tako što će se na mestu postojećih otvora obezbediti vazdušni prostor na novom objektu.

-Udaljenost objekta od međe za individualno stanovanje: 1,50m sa severne strane, 2,5m sa južne strane i 2,5m od od međe ka zadnjem dvorištu uz mogućnost izgradnje manjoj udaljenosti i na međi a uz saglasnost vlasnika susedne parcele, odnosno vlasnika parcele na čijoj se međi gradi (dimenzije se odnose na horizontalnu projekciju objekta). *U skladu sa ovim pravilom priložena ja saglasnost vlasnika susednih parcela UOP-II:6527-2026*

7. U okviru svih parcela moguće je izgraditi više objekata, prizemni pomoćni objekat ali samo do planiranog indeksa zauzetosti parcele .

8. Obezbediti pristup parceli na javno u širini min.3,5m ako prostor nije izgradjen.Objekat se postavlja tako da ne ometa infrastrukturnu mrežu i objekte na istoj i susednim parcelama. Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu. Ukoliko je parking površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište.

-Banka, Zdrastvena, 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 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.

Objekti čija je izgradnja zabranjena su 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.

PRISTUP PARCELI: Sa ulice Mitrovačke.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: visina objekta, gledano sa ulice, prema idejnom rešenju je 9,35m od kote terena i spratnost Pr+2 (podrum, prizemlje, tri sprata). Iako je povećana spratnost, odnosno potkrovlje pretvoreno u sprat, visina objekta se smanjuje zbog promene krovnog pokrivača

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: /

Na kopiji katastarskog plana vodova br. 956-306-26200/2026 od 08.9.2026. koja je izdata od Republičkog geodetskog zavoda prikazani su postojeći vodovi na uličnoj parceli.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: date su u grafičkom prilogu –situacionom planu u okviru idejnog rešenja.

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: /

UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA: /

OGRADIVANJE PARCELE: /

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 energetske efikasnosti, objekat mora biti isprojektovan u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada („Sl.gl.RS“, br. 61/11).

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu:

- Prema IDR-u, postojeći kapaciteti odgovaraju.

Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br.tehn. dokumentacije 07/26, urađeno od strane „Pazar projekat”, doo, Novi Pazar, Glavni projektant Ilijaz Maljevac, d.i.a., broj licence 300 9774 04, 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 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.

Podnosilac zahteva može podneti zahtev za izmenu jednog ili više uslova za projektovanje, odnosno priključenje objekta na infrastrukturu 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 420,00 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-24871-LOCH-2/2026. 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:

Ćorović Maida, d.i.a.

