



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-38737-LOCAH-22/20225

Datum: 26.9.2025. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime "PRODINVEST" doo, Novi Pazar, ul. AVNOJ-a 10/A, podnela punomoćnica Elfić Zineta, [REDACTED] [REDACTED] za izmenu lokacijskih uslova koji je podnet ovom organu kroz CIS kao usaglašen zahtev, 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-dr.zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.87/23), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

Menjaju se lokacijski uslovi br. ROP-NPA-38737-LOC-3/2021 od 06.01.2022. godine, lokacijski uslovi –izmena ROP-NPA-38737-LOCAH-5/2022 od 08.02.2022. godine i lokacijski uslovi ROP-NPA-38737-LOCA-7/2022, odnosno izdaju se lokacijski uslovi za izgradnju višeporodično –stambeno pansionsko -poslovnog objekta sa trafostanicom spratnosti Po1+Po2 +Pr + 10. Sastavni deo izmenjenih lokacijskih uslova je Idejno rešenje br. teh. dnevnika 007/25 iz maja 2025.godine, urađeno od projektnog biroa "HAMIDOVIC ARCHITECTS", glavni projektant Atila Hamidović, mast.ing.arh, licenca br. 321 A103 24.

RAZLOG I OBRAZLOŽENJE ZAHTEVA ZA IZMENU LOKACIJSKIH USLOVA

Razlog izmene lokacijskih uslova i izmene gradjevinske dozvole u toku gradnje, je dogradnja X (desetog) sprata kao i promena broja funkcionalnih jedinica u stambenom i poslovnom delu objekta.

Povećanje spratnosti je uzrokovano izmenom u Plana generalne regulacije i uvećanjem visine objekta krovnog venca na 33m čime su se stekli uslovi da se spratnost objekta uveća za jednu etažu- dogradnju 10-og sprata.

Povećanjem spratnosti objekta uvećao se i broj stanova u nadzemnim etažama a samim tim su se uvećali i potrebni kapaciteti objekta. Uvećan je broj funkcionalnih jedinica, uvećana je bruto i neto površina objekta.

KLASA OBJEKTA: kategorije "V", 61,05% - stambene zgrade sa tri i više stanova, klasifikacioni broj 112222; 8,16% - zgrade za trgovinu na veliko i malo preko 400 m², klasifikacioni broj 123002; 9,96% - hotel za noćenje gostiju bez restorana, klasifikacioni broj 121112; 20,68% -podzemna garaža - klasifikacioni broj 124210; 0,15 -transformatorske stanice, klasifikacioni broj 222420;

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto izgrađena površina objekta je 18621,36 m², ukupna bruto izgrađena nadzemna površina 14479,50 m². Ukupan broj stanova 107, 9 poslovnih prostora, 1 hotel sa 35 soba i 70 kreveta.

Potreban broj parking mesta je 127. U objektu i na parceli obezbeđeno je ukupno 119 parking mesta. Nedostaje 8 parking mesta.

PLANSKI DOKUMENT Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog 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, 11/2024, 19/2024 i 7/2025);

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 1, zona Au –centralne urbane i poslovne zone;

PRAVILA GRAĐENJA

USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	Za centralne urbane zone i poslovne zone, zone većih gustina,objekte od javnog interesa unutar šire zone zaštite istorijskog jezgra, najmanja širina i površina građevinske parcele se ne određuju,već se zatečene kat. parcele tretiraju kao gradj.parcele. Za ostale zone : Minimalna površina građevinske parcele je 200,0m² za slobodnostojeće objekte, 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. Najmanja širina fronta građevinske parcele(širina parcele prema regulaciji) za slobodnostojeće višeporodične stambene i poslovne objekte je 15,0m a na unutrašnjim delovima parcele, koji su manje širine od propisane, dozvoljena je gradnja uz poštovanje pravila o minimalnim rastojanjima od granica parcele.
---	---

	Minimalna širina prolaza je 2,5m za porodično stambenu izgradnju a kod višeporodično stambene izgradnje-višespratnica i većih poslovnih objekata min. širina prolaza je 3,50m.
NAMENA OSNOVNA	Objekti javne namene; Poslovanje: komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura i socijalne ustanove,objekti komunalne infrastrukture; Stanovanje: Visoke gustine stanovanja, višeporodično i porodično stanovanje.
NAMENA PRATEĆA	Sve namene kompatibilne osnovnoj nameni.
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	Objekti javne namene, poslovni i stambeni objekti. Osnovni stambeni objekat je višeporodični objekat. Višeporodični objekti mogu da se grade kao slobodnostojeći ili u nizu. Moguća je rekonstrukcija transformacija celog bloka porodičnog u višeporodično stanovanje i tada se višeporodični objekti mogu graditi kao slobodnostojeći, 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 obezbeđuje u okviru osnovnih objekata ili kao drugi objekat na parceli;
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	Za nove objekte prema grafičkom prilogu „plan regulacije sa građevinskim linijama,, osim za višeporodično stanovanje gde je minimalna građevinska linija udaljena 5,0 metara od regulacione linije ka pristupnoj ulici a s tim da rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza regulacione linije. Za ulice čiji je ukupni profil manji od 5,0 m, za sve objekte više od 16 m građevinska linija se određuje na 10 metara od osovine ulice. NAPOMENA:Za objekte koji se dograđuju ili rekonstruišu a za koje je već pribavljena građevinska

	dozvola, se ne primenjuje pravilo u pogledu građevinske linije koja se određuje prema starim pravilima građenja. U slučajevima nadogradnje 1 etaže, bez galerije i potkrovnih prostorija, na postojećim stambenim, stambeno-poslovnim i poslovnim objektima, na kojima je bilo ili je upisano pravo svojine ili pravo korišćenja u korist Grada Novog Pazara ili preduzeća u društvenoj svojini, građevinska linija se ne pomera na 5,00m, već građevinsku liniju predstavlja postojeći, uknjiženi gabarit objekta. Na delu Plana - potes ul. 28 Novembra, građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom. Svi postojeći objekti koji su ispred građevinske linije mogu se ozakoniti, a ako su na katastarskoj parceli državnog puta moraju s pribaviti saglasnosti upravljača javnog državnog puta u skladu sa Zakonom. Erkeri na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1.6 m. Erkeri u odnosu na regulacionu liniju nisu dozvoljeni. Strehe, elementi na fasadi u vidu obloga simsa dekorativnim fasadnim oblogama i aplikacijama (izradjenim od termoizolacionih materijala, gipsa, alubonda, trespe i drugih kompozitnih materijala), konstrukcije za smeštanje klima uređaja, toplotnih pumpi, fotonaponskih panela ukoliko su montirani na fasadi ili ogradi terase i sl. Ovakvi elementi mogu preći građevinsku liniju koja je definisana planom. Nulta kota prizemlja je maksimalno 20cm od kote izgrađenog trotara za poslovne prostorije u objektu. Rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza regulacione linije.
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI I IZGRAĐENOST PARCELE	Za objekte van zone zaštite istorijskog jezgra 70%; Za objekte u zoni zaštite istorijskog jezgra određiće će kroz lokacijsku dozvolu saglasno uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture.
MAKSIMALNA VISINA OBJEKTA	Maksimalna visina višeporodičnih i poslovnih objekata je 33,0m, a porodičnih stambenih objekata 12,0m.
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	Najmanje dozvoljeno rastojanje najisturenije tačke (dimenzije se odnose na horizontalnu projekciju sa erkerima objekta) novog objekta poslovanja i višeporodičnog stanovanja - višespratnica je 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.

	Udaljenost objekta od susedne parcele ne odnosi se na strehe, elemente na fasadi u vidu obloga simsa dekorativnim fasadnim oblogama i aplikacijama (izradjenim od termoizolacionih materijala, gipsa, alubonda, trespe i drugih kompozitnih materijala), konstrukcije za smeštanje klima uređaja, toplotnih pumpi, fotonaponskih panela ukoliko su montirani na fasadi ili ogradi terase i sl. Ovakvi elementi mogu biti na rastojanju od susedne parcele manjem od 4m. 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. Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke (dimenzije se odnose na horizontalnu projekciju sa erkerima objekta) novog individualnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 1.5 m sa severne strane i 2,5 m sa svih ostalih strana, uz mogućnost izgradnje na međi a uz saglasnost vlasnika susedne parcele, odnosno vlasnika parcele na čijoj se međi gradi. Moguća je rekonstrukcija i dogradnja do max.P+1 za zadržavanje postojećih objekata koji odstupaju od planirane ili pretežne građevinske linije, ukoliko ne postoje smetnje tehničke ili funkcionalne prirode (regulacija, saobraćajna preglednost, ugrozavanje suseda na osnovnoj građevinskoj liniji i sl.). Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske.
PARKIRANJE	Parking prostor predvideti u okviru građevinske parcele na parceli ili u garaži u okviru osnovnog objekta ili posebnom objektu na parceli, prema normativu - jedno parking mesto za jedan stan - 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.

	Za socijalno stanovanje 1 parking mesto na 2 stana. Za ostale namene i parcele gde nije moguće obezbediti potreban broj parking mesta parkiranje sprovoditi prema čl. 33 Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Sl.glasnik RS br. 22/2015) odnosno u skladu sa uslovima Imalaca javnih ovlašćenja. Parking mesto se ne obezbeđuje za zatečene objekte u zonama zaštite Istorijskog jezgro nasleđa grada.
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRADEVINSKOJ PARCELI	Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti i poštovanje ostalih parametara za zonu. Za drugi objekat obavezno obezbediti prilaz ka javnoj površini minimalne širine 2,50m za porodične objekte i min 3,5m za višeporodične.
ARHITEKTONSKO-GRADEVINSKA STRUKTURA I OBRADA	Građenje objekata u zoni u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namenom. Posebnu pažnju treba obratiti prilikom obrade fasadnih površina u ul.S.Nemanje, 28 novembra i Avnoja, gde je neophodna primena visokokvalitetnih i trajnih materijala zadovoljavajucih estetskih karakteristika.
PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I	Priključenje objekata na infrastrukturu vrši se na osnovu uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća. Minimalni stepen komunalne opremljenosti podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, kapacitet parkiranja, rešeno odlaganje komunalnog otpada i priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije.
ZELENILO	Za stambene, stambeno-poslovne, višeporodične i poslovne objekte obezbediti minimum 5% zelenila od ukupne površine parcele.
OSTALO	Ukoliko se planira izgradnja objekta, u zoni urbane obnove i rekonstrukcije, koji se ne mogu uklopiti u data pravila građenja, obavezna je izrada urbanističkog projekta, koji je osnov za izdavanje lokacijske dozvole. Urbanistički projekat će se sagledavati sa aspekta već izgrađenih objekata i definisanom građevinskom linijom na terenu. Odlaganje komunalnog otpada sa prostora plana vršiće se prema zadatim parametrima u odnosu na namenu objekta a prema pravilniku koji izrađuje JKP GRADSKA ČISTOĆA NOVI PAZAR i Odeljenja za komunalne, stambene i poslove

saobraćaja. JKP Gradska čistoća Novi Pazar i nadležni organ Gradske uprave su u obavezi da pravilnik objave na zvaničnoj veb prezentaciji preduzeća odnosno Grada Novog Pazara.

Uslovi za priključenje na postojeću komunalnu infrastrukturu: Priključenje objekata na infrastrukturu vrši se na osnovu uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća. Minimalni stepen komunalne opremljenosti podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, kapacitet parkiranja, rešeno odlaganje komunalnog otpada i priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije

Uslovi za formiranje građevinskih parcela: Dati su u pravilima građenja.

Inženjersko - geološki uslovi: Plan ne sadrži ove uslove i podatke.

Posebni uslovi: Planom nisu utvrđeni nikakvi posebni uslovi za predmetnu lokaciju.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

U OVOM POSTUPKU PRIBAVLJENI SU NOVI USLOVI OD IMAOCA JAVNIH OVLAŠĆENJA

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 07.20 broj 217-3701/25 od 09.9.2025. izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije u Novom Pazaru.
- Uslovi za energetska efikasnost, objekat mora biti isprojektovan u skladu sa Pravilnikom o energetska efikasnosti zgrada („Sl.gl.RS”, br. 61/11).

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu

- Uslovi za projektovanje i priključenje urađeni od JP “Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara” br. 2725/2025 od 08.9.2025.godine.
- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar“ br. 1501 od 27.8.2025.god.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: 059/25 od 08.9.2025. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar
- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 1262 od 28.8.2025. god. izdati od JKP „Gradska čistoća”.
- Uslovi JKP „Gradska toplana” br.1135/2025 od 25.9.2025.godine.

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu br. 8K.1.1.0-D-07.06-360843-25 od 04.9.2025. god. izdati od JP „Elektrodistribucija Srbije” i Ugovor br. 8K.1.1.0-D-07.06-360843-25-UGP od 04.9.2025.god.

Nedostajuća infrastruktura:

- *U Uslovima JKP „Gradska toplana navedeno je priključenje objekta nije moguće bez ispunjenja dodatnih uslova, odnosno izgradnje nedostajuće infrastrukture.*
- *Uslovi JP „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 uslovim.*

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 taksa za izdavanje lokacijskih uslova u iznosu 3000,00 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), 2090,00 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-38737-LOCAH-22/20225. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 610,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 500,00 dinara i 520,00 dinara naknada za CEOP.

Savetnik:

Ahmet Biševac, d.i.a.

RUKOVODILAC odeljenja:

Nihat Crnovršanin, d.i.g.

