



Republika Srbija

Grad Novi Pazar

Gradska uprava za izvorne i poverene poslove

Stevana Nemanje 2, tel.: 020/313-
644

Odeljenje za urbanizam i izgradnju

ROP- NPA-24365-LOCH-2/2025

Datum: 20.10.2025.godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu Šemsović Jasmin i Saida iz [REDACTED], koji je podnet preko punomoćnika Dževada Plojovića iz [REDACTED], za izdavanje lokacijskih uslova, 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 i 145/2014, 83/2018, 31/2019 i 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.87/2023), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju stambenog objekta

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 4119 K.O. Novi Pazar

Površina katastarske parcele: površina katastarske parcele koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu za izgradnju stambenog objekata je 591,0 m².

KATASTARSKE PARCELE PREKO KOJIH PRELAZE PRIKLJUČCI INFRASTRUKTURE: Kat. parcela 4121/1 KO Novi Pazar.

KLASA OBJEKTA kategorija objekta B, 100% klasifikaciona oznaka 112112, izdvojene kuće sa dva stana koje se koriste za stalno stanovanje.

PODACI O OBJEKTU: Stambena zgrada sa dva stana, spratnosti Po + P + 2, ukupne bruto građevinske površine 1080,13 m² Ukupna bruto građevinska površina nadzemno 823,61.

Novoprojektovani objekat je slobodnostojećeg tipa. Biće natkriven ravnim krovom. Projektom je predviđena izgradnja četiri etaže, podruma, prizemlja i dva sprata. U funkcionalnom smislu organizovan je kao zgrada sa dva stana koji svaki za sebe predstavlja posebnu funkcionalnu celinu. U podrumu su garaže i ostave, a na nivou prizemlja i spratova su stanovi, petosobni i devetosobni po strukturi. Kolski i pešački pristup parceli je sa južne strane. Sva parking mesta su obezbeđena u objektu.

PLANSKI DOKUMENT / PGR: 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 i 3/2021,1/2023,3/2023,11/2024,19/2024 i 7/2025.);

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

Namena zemljišta: objekti javne namene, poslovne zone i zone stanovanja većih gustina.

Građevinske i regulacione linije: Za nove objekte na osnovu grafičkog priloga „Plan regulacije sa građevinskim linijama” osim za kolektivno stanovanje gde je minimalna građevinska linija udaljena 5 metara od regulacione linije ka pristupnoj ulici 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 građevinske linije mogu se legalizovati, a ako su na kat. parceli državnog puta moraju se pribaviti saglasnosti upravljača javnog državnog puta u skladu sa Zakonom.

U slučajevima nadgradnje jedne etaže, bez galerije i potkrovnih prostorija, na postojećim stambenim, stambeno-poslovnim i poslovnim objektima, građevinska linija se ne pomera na 5,00 m, već građevinsku liniju predstavlja postojeći, uknjiženi gabarit objekta.

Pravila građenja:

- Minimalne površine građevinskih parcela iznose: 200m² za slobodnostojeće, 360m² za dvojne objekte, 150m² za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m² (uz toleranciju od 20%) za višespratne stambene i poslovne. Na parcelama čija je širina fronta manja od 8,00m prema javnoj površini, gradiće se kuće u nizu.

- Minimalna širina građevinskih parcela za višespratne stambene i poslovne objekte u neprekinutom nizu je 12,00m a za slobodnostojeće višeporodične stambene, poslovne i proizvodne objekte 16,00m. Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraju 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.
- Dozvoljeni indeks zauzetosti je 70% (za nove objekte), a za individualno stanovanje, 60%
- Najveća dozvoljena visina objekta od kote terena je 22,00m, a za individualne stambene objekte 12,00m.

Dozvoljena međusobna udaljenost objekata:

- za kolektivno stanovanje: 4,00m 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. Ako postojeći susedni objekat na međi ima otvore, dozvoljava se izgradnja lepljenog objekta tako što će se na mestu postojećih otvora obezbediti vazdušni prostor na novom objektu,
- za individualno stanovanje: 1,50m sa severne strane, 2,5m sa južne strane i 2,5m od međe ka zadnjem dvorištu uz mogućnost izgradnje na 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 sa erkerima objekta).
- U okviru svih parcela moguće je izgraditi više objekata, prizemni pomoćni objekat ali samo do planiranog indeksa zauzetosti parcele.
- Obezbediti pristup parceli na javno u širini min. 3,50m, ukoliko prostor nije izgrađen. 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.

Potreban broj parking mesta (PM):

- 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,
- proizvodni, magacinski i industrijski objekat 1PM na 200m² korisnog prostora.
- 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.

Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta: Sprovođenje plana generalne regulacije vrši se direktno.

Urbanistički projekti rade se u skladu sa obavezama datim kroz pravila uređenja i građenja za određene zone i namene /za javne namene na površinama koje su regulisane ovim planom, namene poslovanja, složene programe poslovanja i usluga, višeporodično stanovanje, kao i za sve namene za koje se ustanovi obaveza izrade odgovarajućih elaborata zaštite (na osnovu prethodno pribavljenog mišljenja nadležnog organa). Urbanističkim projektom se može predvideti fazna izgradnja, uz obezbeđenje minimalnog stepena komunalne opremljenosti, kapaciteta parkiranja i uslova i mera zaštite u prvoj fazi.

Uslovi za priključenje na postojeću komunalnu infrastrukturu: Plan ne sadrži sve uslove i podatke potrebne za izradu tehničke dokumentacije, tj. mesto i način tehničkih priključaka novog objekta na infrastrukturne vodove, kao i njihovih kapaciteta, pa je zato potrebno obratiti se nadležnom organu, odnosno organizaciji za izdavanje istih.

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

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

Posebni uslovi za izdavanje lokacijske dozvole: Osim zakonom propisanih uslova, planom nisu utvrđeni nikakvi posebni uslovi za predmetnu lokaciju.

PRISTUP PARCELI: Sa ulice Cetinjske kat. parc. br.4121/1 KO Novi Pazar.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST 11,40 m visina slemena, spratnost Po + Pr + 2 (podrum + prizemlje + dva sprata). U glavnoj svesci stoji da je visina objekta 10,40m što je tehnička greška.

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na parceli se nalazi objekat koji se uklanja radi realizacije planiranog objekta.

Prema Uverenju br.956-306-20740/2025 od 14.08.2025., izdatom od strane RGZ-a, na kat. parceli nema evidentiranih podzemnih i nadzemnih vodova u obuhvatu katastarske parcele.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: Udaljenost građevinske i regulacione linije prema idejnom rešenju je u skladu sa planskim dokumentom.

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: Potrebno obezbediti dva parking mesta jedan stan jedno parking mesto . Idejnim rešenjem obezbeđeno 4 parking mesta unutar objekta.

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.44/95);

- prilikom pripremanja terena i rušenja postojećih objekata obezbediti susedne parcele i objekte na njima .

Uslovi za energetska efikasnost, objekat mora biti isprojektovan u skladu sa pravilnikom o energetska efikasnosti zgrada ("Sl. glasnik RS " , br. 61/11).

- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06-403978-25 od 14.10.2025.god izdati od „EPS Distribucija”.

- Uslovi za projektovanje i priključenje br. 2606/2025 od 25.08.2025.g. izdato od strane Javnog preduzeća „Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara”

- Uslovi "Vodovoda" prema usvojenom Separatu (sl. List grada Novog Pazara 3/24).

Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br. teh. dokumentacije IDR-03/2025 urađeno od strane Projektnog biroa PRO ARCH 76 glavni projektant Suat Ljajić, m.i.a., br. licence 300G44608, sa tim 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 dokumenta 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 420,00 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 2500,00 din. i 500,00 din za oglašavanje na sajtu i 250,00 din za podnošenje zahteva u skladu sa Odlukom o opštinskim administrativnim taksama , naknada za usluge centralne evidencije objedinjenih procedura u iznosu od 1040,00 din. na osnovu čl. 27a Odluke o naknadama za poslove registracije i druge usluge koje pruža Agencija za privredne registre (sl. Glasnik RS, br 119/2013,138/2014,45/2015 i 106/2015).

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-24365-LOCH-2/2025.
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.

Obradivač:

Esma Koničanin, d.i.a.

Rukovodilac odeljenja:

Nihat Crnovršanin, d.i.g.