



Republika Srbija

Grad Novi Pazar

Gradska uprava za izvorne i poverene poslove

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

Odeljenje za urbanizam i izgradnju

web: www.novipazar.rs.

IV/07 broj: ROP-NPA-15164-LOC-3/2025

Datum: 16.7.2025.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Hanuša Nihata [REDACTED] podnela punomoćnica Latović Amina [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 i 62/23*) i čl. 2 Uredbe o lokacijskim uslovima (*"Sl.gl.RS", br.87/23*), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju stambenog objekta spratnosti Pr+2

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 2066 K.O. NoviPazar;

Površina katastarske parcele: 351 m².

KLASA OBJEKTA: kategorija "B", stambene zgrade sa dva stana klasifikacioni br. 112112.

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površina nadzemno je 609,60 m², visine venca 12,60 m

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.1/14, 4/14, 8/16, 3/17, 7/18, 4/19, 7/19, 2/20, 3/20, 3/21, 1/23, 3/23, 11/24 i 7/25).

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA: Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 3, zona stanovanja Bm –mešovite zone u naseljima srednjih gustina.

Pravila građenja:

- Minimalne površine građevinskih parcela iznose: 300m² 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 8,0m 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 više porodične stambene, poslovne, proizvodne objekte 16,0m. Sve zatečene parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, tretiraće se kao građevinske.
- Dozvoljeni indeks zauzetosti: 70% za nove objekte.
- Najveća dozvoljena visina objekta je 16,0m od kote terena.

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. 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;
- 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 skladu sa ovim pravilom priložene su izjave – saglasnosti: UOP-I:2649-2025; 562/2025; UOP-II:2936-2025; UOP-II:2959-2025.*
- Sve zatečene parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, 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.

- 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 ako 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, odnosno na osnovu odluke Skupštine grada. 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.
- Za izgradnju objekata za koje nisu definisana pravila građenja primenjivaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

- 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 408.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 12,60m visina slemena od kote terena i spratnost Pr+2 (prizemlje, 2 sprata).

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na kopiji plana br.952-04-047-12198/2025 od 20.6.2025.godine, kao i na situacionom planu prikazan je objekat koji je potrebno ukloniti radi izgradnje.

Na kopiji katastarskog plana vodova br.956-306-15483/2025 izdatoj od RGZ -Odeljenja za katastar vodova, Kraljevo, prikazani su postojeći vodovi.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: data je u grafičkom prilogu situacionog plana 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

PARKIRANJE: U objektu i na parceli. Prema obračunu potrebno je 2 PM. Obezbeđeno je ukupno 2 PM.

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

OGRADIVANJE PARCELE: 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. 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).

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);
- 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 na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: 049/25 od 01.7.2025. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar

- Uslovi za projektovanje i priključenje urađeni od JP “Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara” br. 1971/2025 od 02.7.2025.godine.
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu br. 8K.1.1.0-D-07.06-286932-25 od 15.7.2025. god. izdati od JP „Elektro distribucija Srbije” i Ugovor br. 8K.1.1.0-D-07.06-286932-25-UGP od 15.7.2025.god.;

Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br. teh. dokumentacije IDR 4/2025, 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 24 meseca 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 2500,00 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), 1040,00 din naknada za vođenje centralne evidencije i 400,00 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-15164-LOC-3/2025. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 610,00 dinara, dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 500,00 dinara i naknade za CEOP u iznosu od 520,00 dinara.

Obradio:

Ahmet Biševac, d.i.a.

Rukovodilac odeljenja:

Crnovršanin Nihat, d.i.g.