



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-24553-LOCH-2/2025

Datum: 25.09.2025.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući zahtevu koji je u ime Nuković Dževad i Fikret iz [REDAKTIRANO] podneo punomoćnik Emir Aščerić iz [REDAKTIRANO], za izdavanje lokacijskih uslova, 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, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.87/23), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju poslovnog objekta

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcela: 726/1 K.O. Osoje.

Površina katastarske parcele: 1476,00 m²

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta „V“, 39,52,00% -zgrada za trgovinu na veliko i malo
klasifikacioni broj: 123002 i 60,48% 125102 natkrivene zgrade koje se upotrebljavaju za industrisku
prooizvodnju- radionica.

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površina 1452,00 m², prema idejnom rešenju objekta, jedna funkcionalna celina.

Objekat je planiran je kao poslovni, sa namenom definisanom u projektnom zadatku. Sa komunikacionog aspekta problem kolskog i pešačkog saobraćaja je vrlo kompleksan i

izazovan. Da bi se ispoštovali zahtevi funkcije koju objekat u celini predstavlja potrebno je da se omogući neometana frekvencija pešačkog kretanja kako potencijalnih klijenata i posetilaca tako i upošljenika poslovnog kompleksa u toku funkcionisanja objekta a istovremeno ne gubeći iz vida kompleksnost kolskog saobraćajnog okruženja i vezu poslovnog objekta sa njim. Imajući sve navedeno u vidu, prizemlje objekta je orijentisano prema ulici Ruđera Boškovića i glavni očekivani pešački pristup je sa te strane. Kolski pristup objektu je sa kontra strane, sa nižeg nivoa, kojem se pristupa planom predviđenom saobraćajnicom kojom se savladava prethodno pomenuta visinska

razlika terena. Na taj način je omogućeno da se sa te strane obavljaju poslovi dopremanja i transporta robe i materijala. Tako su dve etaže ispod prizemlja poprimile karakter „servisnog tampona“ sa prostorima koji bi trebali omogućiti diskretno dostavljanje poluproizvoda, odvijanje planiranog radnog procesa i distribuciju gotovih proizvoda, uz rešavanje potrebe za prostorima za tehničko održavanje i obezbeđivanje funkcije samog objekta. Sve etaže objekta su povezane sa dva stepeništa čije korišćenje je moguće usloviti i definisati u zavisnosti od samog poslovnog procesa. Dve etaže suterena su dodatno povezane teretnom lift platformom za potrebe dostave i distribucije materijala i opreme. Prizemlje i 1. Sprat su prvenstveno predviđeni za izlaganje i prodaju gotovih proizvoda. Na završnoj etaži drugog sprata smeštene su prostorije administracije (direktor, sekretar, komercijala, arhiv, finansije..) kao i prostorija za odmor i kraći boravak uposlenih, opremljen malom, distributivnom, čajnom kuhinjom. Svi prostori su međusobno dobro povezani, omogućeno je prirodno osvetljenje i ventilisanje, jedino je u sanitarnim blokovima ventilisanje rešeno veštačkim putem. Komunikacija u objektu je nesmetana. Postojeće prostorije mogu da zadovolje visok standard poslovanja.

PLANSKI DOKUMENT: Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Novopazarska banja, naselja Pašino guvno, Podbijelje, Industrijska zona, Čerkez mahala, Svojbtor, Jaklja, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje Čerimidzinica i deo naselja Šutenovac (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 7/2015 i dr) kojim je propisana izrada urbanističkog projekta i koji je potvrđen pod **brojem 350-116/24 od 30.07.2025;**

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 5, radna zona II;

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Predmetna kat. parcela nalazi se u okviru radne zone 2 (privređivanje, ostale površine, građevinsko područje) i zona saobraćajnica (infrastruktura, javne površine, građevinsko područje). Navedena zona nalazi se u okviru celine 5;

RADNA ZONA II

Radna zona II je zona privređivanja, planirana na prostoru između dela ulice Ruđera Boškovića sa severoistočne strane i korita reke Trnavice sa jugozapadne strane. Na ovom prostoru su ranije bili smešteni najveći proizvodni kompleksi u Novom Pazaru tj. proizvodnja obuće i proizvodnja nameštaja koje su bile u društvenom sektoru. U ovoj zoni zadnjih godina, privatizacijom društvenih preduzeća formirana su i rade privatna proizvodna preduzeća.

Radna zona II obuhvata postojeću industrijsku zonu i novoplaniranu radnu zonu sa severo-istočne strane ulice Ruđera Boškovića i prvenstveno je namenjena za razvoj malih i srednjih preduzeća. Postojeći kompleksi se zadržavaju, uz moguću vlasničku transformaciju, prestrukturiranje i dekomponovanje. Realizacija budućih radnih zone na osnovu novih planova detaljne regulacije.

Namena zemljišta: Privredni, poslovni, proizvodni i industrijski objekti

Prateća namena: Uslužne delatnosti, komercijalne delatnosti, skladišta i objekti saobraćajne i komunalne infrastrukture.

Zabranjene su sve namene čija bi delatnost ugrozila životnu sredinu i osnovnu namenu.

Građevinske i regulacione linije:

Građevinska linija je definisana na grafičkom prilogu „Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama“ i obavezujuća je za novu izgradnju objekta. Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju prema regulaciji više od 1.60 m. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.

Pravila građenja:

Za privredne, poslovne, proizvodne i industrijske komplekse minimalna površina parcele je 8,00 ari a minimalna širina parcele je 16,00m. Kod preparcelacije po dubini minimalna širina prolaza je 3,5m. Veličina ostalih parcela usaglašava se i formira prema potrebama konkretne namene u skladu sa propisima i odgovarajućim tehničkim normativima.

Rastojanje objekta od bočnih granica parcele i zadnje granice parcele min. 5,0m, za objekte osnovne namene, uz obezbeđenje protivpožarnog puta i zaštitnog zelenog pojasa. Dozvoljena je izgradnja objekata u kombinacijama sa objektima iz prateće namene navedenih objekata.

Realizacija programa industrijske zone vršiće se fazno na pojedinačnim lokacijama, a na osnovu plana generalne regulacije, prema sledećim pravilima:

- indeks zauzetost - max 60%

- tehnološke i saobraćajne površine - max 25%

- zelenilo min.15%

- ukoliko ne postoji potreba za tehnološkim površinama one mogu preći u kategoriju površina namenjenih za izgradnju objekata

Obzirom na neujednačenu izgrađenost u okviru postojećih kompleksa u slučaju da je postojeći procenat zauzetost parcela (ili drugi urbanistički parametar) viši od maksimalnih vrednosti zadržava se postojeći, bez mogućnosti uvećanja.

Maksimalna visina objekta 16,00m. Ovo ograničenje se ne odnosi na tehnološke i posebne objekte kompleksa (čija se visina ne uračunava: dimnjaci, tornjevi i sl.).

Dozvoljena je izgradnja više objekata osnovne i prateće namene na parceli do max. zadatih parametara. Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata i to: garaže, ostave, nastrešnice, tremovi i slično iza osnovnog objekta.

Pristup parceli sa pristupne ulice - puta ili druge javne površine.

- Parkiranje za osnovnu i prateću namenu obezbediti na parceli korisnika, u garaži u okviru osnovnog objekta ili posebnom objektu na parceli. Ukoliko je parking, površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište. Za objekte stanovanja i poslovanja potrebno je obezbediti jedno parking mesto (PM) za svaki stan, odnosno jedno parking mesto na 70 m² korisne površine poslovnog prostora. Za ostale namene i delatnosti, broj potrebnih parking mesta odrediti u skladu sa sledećim pravilima:
 - Objekti banjsko-pansionskog smeštaja - 1PM na koristan prostor za 10 kreveta.
 - Objekti banaka, zdravstva, poslovnih ili administrativnih 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.

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, odnosno 15% ako je rampa zaštićena od zaleđivanja ili natkrivena.

Minimalni procenat ozelenjenih površina u kompleksu je 15%. U okviru kompleksa predvideti podizanje pojaseva zaštitnog zelenila minimalne širine pojasa zaštitnog zelenila 2.0 m od bočnih i zadnje granice parcele i 3,0m na kontaktu sa izgrađenim ili planiranim stambenim zonama. Sva neophodna zaštitna odstojanja - od suseda, pojasevi sanitarne zaštite i dr., moraju se ostvariti unutar same parcele. U okviru kompleksa nije dozvoljeno planiranje i uređenje površina za otvorene deponije već je neophodno predvideti posebne prostore za sakupljanje, primarnu selekciju i odnošenje komunalnog i industrijskog otpada. Skladištenje materijala i robe na otvorenom delu parcele ne sme biti organizovano u delu parcele prema javnoj površini (ulici), već mora biti vizuelno zaklonjeno objektima ili zelenilom. Tehnološke površine, pretovarno-manipulativne površine i parking površine za teretna vozila - iza osnovnog objekta. Ograđivanje parcele prema karakteru kompleksa i nameni objekta.

Za uslužne delatnosti i komercijalno poslovanje i skladišta minimalna površina parcele je 4,00ari a minimalna širina je 12m. Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta (nastrešnica i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta), slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je min. 3,50 m. Koeficijent zauzetosti za objekte poslovanja je 70%. Maksimalna visina je 16,00m.

Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta: Sprovođenje plana generalne regulacije vrši se izradom planova detaljne regulacije. Do donošenja navedenih Planova detaljne regulacije nije dozvoljeno izdavanje lokacijske dozvole za izgradnju i rekonstrukciju u obuhvatu Planova, osim u delovima gde postoje izvedene saobraćajnice ili su obezbeđeni pristupi na javnu površinu. U tim delovima primenjavati uslove ovog plana u zavisnosti od celine i zone u kojoj se lokacija nalazi.

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 privređivanja, 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. Usklađenost urbanističkog projekta ceniće se u skladu sa normativima i tehničkim standardima za tu vrstu objekata.

Uslovi za priključenje na postojeću komunalnu infrastrukturu: Priključenje objekata na infrastrukturu vrši se na osnovu pravila plana i uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća i organizacija. Izgradnja ovih objekata je uslovljena odgovarajućim nivoom komunalne opremljenosti (minimalni nivo podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, odgovarajući broj parking mesta na javnim parkiralištima ili u okviru kompleksa, odgovarajući saobraćajni i protivpožarni pristup, uslove za 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: Za složenije programe poslovanja sa specifičnim zahtevima i uslovima, kao i objekte male privrede, obavezna je razrada kroz Urbanistički projekat. Kod uvođenja programa poslovanja i proizvodnje, posebno kod specifičnih programa, obavezno se definiše karakter programa i mere zaštite na lokaciji, odnosno, po potrebi radi analiza uticaja objekta na životnu sredinu, sa svim elementima zaštite u okviru objekata, instalacija, opreme, parcele i zahvata.

PRISTUP PARCELI: Sa ulice Ruđera Boškovića pešački prilaz, a sa planirane ulice kolski prilaz.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 14,35 m visina venca, spratnost 2Su + P + 2 (dva suterna + prizemlje + dva sprata).

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na parceli nema objekta koje je potrebno ukloniti radi izgradnje planiranog objekta.

Prema Uverenju br.956-306-22175/2025 od 29.08.2025., izdatom od strane RGZ-a, nema upisanih vodova na obuhvatu kat. parcele .

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: objekat se lociran na građevinskoj liniji koja iznosi 5m od regulacije prema usvojenom urbanističkom projektu.

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: Potreban broj parking mesta (PM): 9 – obezbeđeno 11 od čega su 1 parking mesta za osobe sa posebnim potrebama .

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU:

- 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 za energetska efikasnost: objekat mora biti isprojektovan u skladu sa pravilnikom o energetska efikasnosti zgrada („Sl. glasnik RS“, br. 61/11).
- Uslovi sa aspekta zaštite od požara broj 217-24553/25 od 16.09.2025. izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije;

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu pribavljeni u postupku izrade urbanističkog projekta :

- uslovi JKP „Vodovod i kanalizacija“ br. 2954/24 od 10.02.2025.g. koji su potvrđeni Obaveštenjem br.065/25 od 12.09.2025.g.

- JKP „Čistoća“ br. 1910 od 24.12.2024., u kojima se kaže da je potrebno obezbediti 10 kontejnera za datu lokaciju.

-Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar“ 1893 od 30.12.2024.g. u kojima se kaže da nema nedostajućih parking mesta

- Urbanističko-tehnički uslovi za projektovanje i priključenje na odvođenje otpadnih voda izdati od JP „Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara „ br.4000 od 23.12.2024.g. izdati u postupku izrade urbanističkog projekta kao i Saglasnost za prekopavanje koji su potvrđeni potvrdom 2931/2025 od 25.09.2025.g. .

- Uslovi za projektovanje i priključenje „Elektrodistribucije“ br. 8k.1.1.0-D-07.06-3700350-25 od 11.09.25.g. pribavljeni u ovom postupku.

NEDOSTAJUĆA INFRASTRUKTURA:

Uslovi JP „EPS Distribucije” i Urbanističko tehnički uslovi za projektovanje i priključenje na saobraćajnu infrastrukturu i odvođenje otpadnih voda 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 objekata navedenih u gore pomenutim uslovima, a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaoцем javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za građevinske dozvolu.

Sastavni deo ovih lokacijskih uslova je Idejno rešenje br. teh. dokumentacije 24/2024-jul 2025g., urađeno od strane „STUDIO ADET” Novi Pazar ul. Omladinska C/12, Odgovorni projektant Emir Aščerić dipl.inž.arh., broj licence 300A0156219, 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 taksa za izdavanje lokacijskih uslova u iznosu 3000,00dina, 500,00din,i 250,00 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) i 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-24553-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.

Savetnik:

Esma Koničanin, d.i.a

RUKOVODILAC odeljenja:

Nihat Crnovršanin, d.i.g.