



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-26320-LOCH-2/2025

Datum: 30.09.2025.godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu Ramiza Reč iz [REDACTED], koji je podnet preko punomoćnika Esada Tokalić 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 rekonstrukciju i dogradnju stambenog objekta

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 1552/1 K.O. Novi Pazar

Površina katastarske parcele: površina katastarske parcele koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu za izgradnju stambenog objekata je 448,0 m².

KATASTARSKE PARCELE PREKO KOJIH PRELAZE PRIKLJUČCI INFRASTRUKTURE: Kat. Parcela 1554/2 KO Novi Pazar.

KLASA OBJEKTA kategorija objekta A, 100% klasifikaciona oznaka 111011, stambene zgrade sa jednim stanom do 400 m²

PODACI O OBJEKTU: Stambena zgrada sa jednim stanom, spratnosti Pr + 1, ukupne bruto građevinske površine 141,00 m²; visina objekta 7,88 m.

U okviru građevinske parcele predviđena je rekonstrukcija i dogradnja porodično-stambenog

objekta br.4, do spratnosti Pr+1, čija je visinska regulacija ograničena i ne prelazi propisanu

visinu prema parvilima izgradnje (16 metara), prilaz objektu je iz kraka ulice Gornji Aleksinac

br.36A.Teren je u nagibu.Rekonstrukcija i dogradnja objekta br.4 izvešće se na taj način što će se ukloniti zidovi potkrovlja i izvršiti dogradnja sprata.U osnovi prizemlja neće se izvoditi nikakvi građevinski radovi.Gabarit objekta u osnovi prizemlja se zadržava. Dimenzije objekta u osnovi prizemlja su: (8.10+8.68+8.10+8.68)m. Indeks zauzetosti na parceli je 55%, ostale površine i površina zelenila je 65% od ukupne parcele odnosno 65% površine koja nije pod objektima. Kako se radi o zatečenom stanju, rekonstrukcijom potkrovlja i dogradnjom sprata ne menja se postojeći kapacitet objekta niti se povećava broj funkcionalnih Celina.

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 Jalija (»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 i dr);

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Predmetna kat. parcela nalazi se u okviru zone Bo (opšte stambene zone u naseljima srednjih gustina, stanovanje srednje gustine, ostale površine, građevinsko područje. Navedena zona nalazi se u okviru celina 4.

Namena zemljišta: Objekti javne namene, poslovne i mešovite zone u naseljima srednjih gustina.

Građevinske i regulacione linije: Za nove objekte date su na grafičkom prilogu „Plan regulacije sa građevinskim linijama”. 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 nadogradnje 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 građevinska liniju predstavlja postojeći, uknjiženi gabarit objekta

Pravila građenja:

- 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: 60% (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 okviru svih parcela moguće je izgraditi više objekata (i 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. 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.

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, prostori koji imaju definisanu regulaciju mogu se sprovoditi direktno iz plana generalne regulacije, a na osnovu opštih pravila za parcelaciju, regulaciju i izgradnju, odnosno na osnovu prethodno urađenog urbanističkog projekta, u zavisnosti od vrste objekta, uz uslov da katastarska parcela ima faktički prilaz na javni put.

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: Planom nisu utvrđeni nikakvi posebni uslovi za predmetnu lokaciju.

ornji Aleksinac.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST 7,88 m visina slemena, spratnost Pr + 1 (prizemlje i 1 sprat).

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA:
Na parceli se ne nalazi objekat koji je potrebno ukloniti.

Prema kopiji katastarskog plana vodoVA br.956-306-24862/25 od 26.09.2025., izdatom od strane RGZ-a, na kat. parceli nema evidentiranih podzemnih i nadzemnih vodova, a na uličnim parcelama su evidentirane instalacije pa prilikom pripreme terena zaštititi iste.

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: Postojeće. Pošto se ne povećava broj funkcionalnih celina zadržava se zatečeno stanje u pogledu parkiranja objekta koji je ozakonjen.

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).

Tehnički uslovi za priključenje:

Postojeći objekat poseduje priključake na elektro i vodovodnu mrežu.

Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br. teh. dokumentacije 06/2025-02-IDR urađeno od strane glavni projektant Emira Aščerića, m.i.a., br. licence 310N08114, 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 400,00 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 1500,00 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-26320-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.

Obrađivač:

Esma Koničanin, d.i.a.

Rukovodilac: odeljenja:

Nihat Crnovršanin, d.i.g.