



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-17371-LOC-1/2026

Datum: 03.07.2026. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Benise Ljajić [REDACTED] podneo punomoćnik Esad Tokalić, [REDACTED], za lokacijske uslove 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 i 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 93/2026) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.87/23), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju zgrade sa jednim stanom

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcel: 534/15 KO Varevo

Površina katastarske parcele koja je određena kao građevinska iznosi 504m²

KLASA OBJEKTA kategorije A, 100%, klasifikacioni br. 111011 izdvojene kuće sa jednim stanom

PODACI O OBJEKTU Ukupna bruto površine objekta je 299 m², visine objekta 7,61m. Koeficijent zauzetosti Bruto površina horizontalne projekcije/ Pparcele x100% = 156 / 504 x 100% = 31%, procenat zelenih površina 62%.

Novoprojektovani objekat stambeni, spratnosti Pr+1, rešen je kao slobodnostojeći objekat. Objekat će biti natkriven kosim krovom. Projektom je predviđena izgradnja, prizemlja I sprata. U funkcionalnom smislu organizovan je kao objekat sa jednim stanom. U prizemlju su ulazni deo, hodnik sa stepeništem, dnevni boravak, kuhinja, spavaća soba, kupatilo i garaža sa ostavom, na spratu je predviđen spavaći blok sa četiri sobe kupatilom i terasom. Kolski i pešački

pristup je sa pristupnog puta preko katastarske parcele br.534/18 KO Varevo, koja je privatno vlasništvo uz saglasnost vlasnika katastarske parcele. Parking mesto je obezbeđeno u okviru objekta.

PLANSKI DOKUMENT: Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja Jošanicu, Staru čaršiju, Park, naselje iznad Parka, Jermiše, Hadžet, delove naselja Varevo, Paralovo, Mur, Šutenovac, naselja Rasadnik i Čair („Sl. list grada Novog Pazara”, br. 5/2014, 3/17, 3/2018, 7/2018, 3/2020, 6/2021, 5/2022 i 3/202311/2024, 19/2024, 7/2025)

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 6, zona C;

PRAVILA GRAĐENJA :

C - STANOVANJE RETKE GUSTINE, Gs = 10-25 stanova/ha

USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	Minimalna širina parcele za objekte u nizu iznosi 6,00 metara. Minimalna širina parcele za višeporodični slobodnostojeći stambeni objekat je 15,00 metara, za objekte u prekinutom nizu 12 metara za objekte u neprekinutom nizu 10m pri čemu se moraju ispoštovati odgovarajuće udaljenosti prema susedima (za izgradnju na granici parcele potrebna je saglasnost vlasnika susedne parcele.). Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg stambenog objekta treba da bude 3,00 ara, za dvojni objekat 4.5 ara, a za objekat u nizu 2.0 ari. Na parcelama većim od 500m ² moguće je graditi višeporodične stambene objekte, objekte mešovite namene, odnosno poslovne objekte i objekte za obavljanje delatnosti usluga, koje po karakteru i kapacitetu ne ometaju osnovnu funkciju stanovanja.
NAMENA _ OSNOVNA	Stanovanje
NAMENA _ PRATEĆA	Uslužne delatnosti, javne namene, mešovito poslovanje, mala privreda i prateći objekti komunalne infrastrukture
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.
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1.6 m. Nikakvi ispadi u odnosu na regulacionu liniju nisu dozvoljeni. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju. Postojeći objekti do regulacione linije se zadržavaju u postojećem gabaritu i spratnosti i kao takvi se mogu legalizovati. Građevinska linija je definisana na grafičkom prilogu i obavezujuća je za novu izgradnju objekata. Za objekte

	višeporodičnog stanovanja građevinska linija je udaljena od regulacione linije 5.0 metara. Ispadi na objektu ne mogu prečaziti građevinsku liniju više od 1,6 m. Ispadi u odnosu na regulacionu liniju nisu dozvoljeni. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI	40 % (50% za višeporodično stanovanje)
MAKSIMALNA VISINA	Za individualne stambene objekte 12.0 metara za objekte višeporodičnog stanovanja 18.0 metara.
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	Objekat se postavlja na minimum 3,00 m od granica građevinske parcele. Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta višeporodičnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 5.0. Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od granice susedne parcele neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele.
PARKIRANJE	Parking prostor predvideti u okviru građevinske parcele. Broj parking mesta – jedno parking mesto za svaki stan i jedno parking mesto na 70 m ² korisne površine poslovnog prostora. Za socijalno stanovanje 1 parking mesto na 2 stana.
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti.
OSTALO	Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površine građevinske parcele umanji za površinu prizemlja.

PRISTUP PARCELI: Kolski i pešački pristup je private parcele koja je planirana za javnu namenu, a dostavljena je saglasnost vlasnika te parcele.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 7,61m visina slemena i Pr+1

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: na parceli ne postoji objekat koji je potrebno ukloniti. U postupku je pribavljena Kopija katastarskog plana vodova br. 956-306-16929/2026 od 09.06.2026.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: građevinska linija prizemlja udaljena je oko 15m od pristupne saobraćajnice i u skladu je sa važećim 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: Parkiranje je predviđeno za 1 vozilo na parceli.

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

OGRADIVANJE PARCELE: Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do maksimalne visine od 0,90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,40m. Ograda građevinskih parcela privrednih i komercijalnih objekata (radni i poslovni objekti privredno-radnih zona, skladišta, radionice i sl.) može biti zidana ili transparentna do maksimalne visine 2,20 m. Parcele čija je kota nivelete viša od 0,90 m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine od 1,40 m 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 1,40 m (ili eventualno punom zidanom ogradom do visine 1,40 m, uz saglasnost suseda). Ograđivanje građevinskih parcela za namene koje se po zakonu ograđuju vrši se na način koji je utvrđen određenim pravilnikom.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU (pribavljeni u ranijim postupcima kroz objedinjenu proceduru)

Uslovi za projektovanje

- Odgovorni projektant je dužan da se izjasni da li je projekat za građevinsku dozvolu urađen u skladu svim 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);
- 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: 0044/26 od 24.06.2026. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.
- Urbanističko-tehnički uslovi od JP Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara br.1849/2026 od 22.06.2026.god.
- Uslovi „Eps Distribucija” d.o.o., Beograd, ODS Ogranak Novi Pazar, broj 8k.1.1.0-D07.06-260183-26 od 19.06.2026. god

Idejno rešenje br. Teh dokumentacije IDR-02/26 iz aprila 2026, urađeno od strane “GEO NP S T” doo, Novi Pazar, Glavni projektant Esad Tokalić, d.i.a., Broj licence 310 N 081 14, urađeno je u skladu sa važećim planom, 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 prijavlja 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 1500,00dina, 250,00 din i 500,00din za objavljivanje na sajtu grada, 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 1500,00 din naknada za vođenje centralne evidencije, kao i 420,00 din RAT za podnošenje zahteva.

Na lokacijske uslove može se podneti prigovor Gradskom veću Grada Novog Pazara u roku od 3 dana od dana prijema istih s pozivom na gore navedeni broj. 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.

Samostalni savetnik:

Maida Ćorović, d.i.a.

RUKOVODILAC:

Nihat Crnovršanin, d.i.g.