



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-36339-LOCH-3/2026

Datum: 02.02.2026. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu za izdavanje lokacijskih uslova koji je u ime "DOOHA International Group", doo Novi Pazar, 28.novembra br. 31, podneo punomoćnik Aginčić Kenan i [REDACTED], 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, 62/2023 i 91/25) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl.gl.RS", br.87/23), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju objekta za klanje životinja (papkara), rasecanje i preradu mesa

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: k.p. 466/1, 467/1, 467/2, 467/3, 468/1, 468/2, 468/3, 468/4, 468/5 K.O. OSAONICA;

Ukupna površina katastarskih parcela je P=19287m² i obaveza je investitora da pre podnošenja zahteva za upotrebnu dozvolu formira građevinsku parcelu.

KLASA OBJEKTA: kategorije “V”, -objekat za klanje i preradu mesa –industrijski objekat klasifikacioni br. 125102;

MESTO PRIKLJUČKA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU: na delovima kat. parc. 1366, 150 i 151 K.O. OSAONICA.

PODACI O OBJEKTU: Predmet Idejnog rešenja za izgradnju koji se dostavlja uz zahtev za izdavanje Lokacijskih uslova predstavlja Objekat za klanje životinja (papkara), rasecanje i preradu mesa, celokupnog kompleksa predviđenog u Planu detaljne regulacije za izgradnju farme i objekta za klanje i preradu mesa i to na katastarskim parcelama Investitora DOOHA INTERNATIONAL DOO, brojevi parcela 466/1, 467/1, 467/2, 467/3, 468/1, 468/2, 468/3, 468/4, 468/5, koji će biti i predmet preparcelacije to jest spajanja prema usvojenom Planskom dokumentu, sve u vlasništvu Investitora DOOHA INTERNATIONAL DOO.

Predmetni objekat za klanje i preradu mesa se nalazi na delu kompleksa koji čine parcele 466/1, 467/1,467/2, 467/3,468/1, 468/2, 468/3, 468/4, 468/5 i to lociran i orijentisan na sledeći način:

ii. slemena krova objekta je severo istok – jugozapad.

o. se planira prema usvojenom planskom dokumentu u pretežno zadnjem delu kompleksa (kojeg čine pomenute parcele) na jugoistočnoj strain.

p. je udaljen od predviđene građevinske linije na jugoistočnoj strani (najmanje)cca 26 metara na jugoistočnoj strani (najmanje) cca23 metra na severozapadnoj strani najmanje cca 57 metara i na severoistočnoj strani (najmanje) cca 39 metara.

q. je lociran između dva poslednja spojena kraka (kružno spojena) planirane interne saobraćajnice unutar kompleksa

Pristupni put na predmetni kompleks je sa nekategorisan puta (priključak nekategorisanog puta je na državni put IB reda. Do predviđenog obejka vodi interna saobraćajnica, definisana u PDR-u.

Naziv planskog dokumenta na osnovu koga se izdaje informacija o lokaciji: Plan detaljne regulacije za izgradnju farme i objekata za klanje i preradu mesa na delu ko Osaonica („Sl. list grada Novog Pazara”, br 7/2025)

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: komercijalne delatnosti;

3. PRAVILA GRAĐENJA

3.1. PRAVILA PARCELACIJE

Ovaj Plan detaljne regulacije predstavlja pravni i urbanistički osnov za izradu geodetskog elaborata ispravke granice susednih parcela, spajanje susednih parcela istog vlasnika, projekta parcelacije i preparcelacije i izdavanje lokacijskih uslova, u skladu sa važećim Zakonom o planiranju i izgradnji i Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

U obuhvatu Plana kompleks farme i objekta za klanje i preradu mesa se formira na jednoj parceli istog vlasnika za izgradnju planiranih sadržaja.

Na prostoru u granicama Plana detaljne regulacije za površine javnih namena formirane su građevinske parcele koje su definisane analitičko – geodetskim tačkama.

Obavezna je izrada Projekata parcelacije i preparcelacije za formiranje novih građevinskih parcela pristupnih puteva, odgovarajuće širine za prolaz merodavnih vozila za planiranu namenu. Pristupni putevi (integrisani putevi za kretanje pešaka i vozila u istom profilu - kolsko-pešačke staze) moraju imati minimum 6.00m širine za dvosmerni, odnosno 3.50m za jednosmerni saobraćaj.

Nakon donošenja Plana detaljne regulacije, potrebno je uraditi Projekat geodetskog obeležavanja u kome će se definisati tačne površine planiranih parcela.

3.2. PRAVILA GRAĐENJA ZA POVRŠINE I OBJEKTE OSTALIH NAMENA NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

3.2.1. VRSTA I NAMENA OBJEKATA KOJI SE MOGU GRADITI I NAMENA OBJEKATA ČIJA JE IZGRADNJA ZABRANJENA

U obuhvatu Plana dozvoljena je izgradnja:

- radno-proizvodnih objekata u funkciji proizvodnje i komercijalnih delatnosti;
- minimalno potrebne infrastrukturne mreže i objekata koji su neophodni za funkcionisanje radnih celina u jedinstvenom kompleksu.

U obuhvatu Plana nije dozvoljena izgradnja bilo kojih objekata koji nisu kompatibilni pretežnoj nameni – privredne i komercijalne delatnosti, odnosno objekata u funkciji poljoprivrede.

Stanovanje u planiranim kompleksima nije dozvoljeno. U planiranim kompleksima je moguće stanovanje samo kao prateća namena – namenski stan za čuvara.

Nije dozvoljena izgradnja objekata koji proizvode bilo kakav šteta uticaj pre svega na samu lokaciju, ali ni na neposredno okruženje, kao i štetan uticaj na životnu sredinu i objekte kulturne baštine uopšte.

3.2.2. PRAVILA GRAĐENJA NA KOMERCIJALE DELATNOSTI

Planom detaljne regulacije definisano je građevinsko zemljište za površine ostalih namena – privredne – komercijalne delatnosti. Zona komercijalne delatnosti zauzima površinu od 19.484,0, što je 87,6% ukupne površine obuhvata Plana.

Osnovna namena površina su privredno-komercijalne delatnosti:

- objekti farme;
- objekat za klanje i preradu mesa;
- distributivni centar dobara;
- komercijalni sadržaji.

Kompatibilne namene:

- poslovanje;
- površine za infrastrukturne objekte i komplekse;
- komunalne površine;
- zelenilo.

Odnos osnovne i kompatibilne namene u privredno-komercijalnoj zoni definisan je u odnosu 50% : 50%.

Opšta pravila za izgradnju u radnim kompleksima

Radne zone se formiraju radi grupisanja objekata odnosno kompleksa koji, u pogledu prostora, saobraćaja, infrastrukture ili radnog procesa, mogu potencijalno da ugroze stanje životne sredine u naseljima ili su lokacijski vezani za sirovine:

- zona rada i poslovanja moraju imati dovoljno prostora za potrebe odvijanja proizvodnog procesa, odgovarajuću komunalnu infrastrukturu i moraju zadovoljiti uslove zaštite životne sredine (zemlje, vode i vazduha);
- u okviru pojedinačnih parcela, odnosno kompleksa, mogu se planirati poslovni objekti, proizvodni, skladišni i ekonomski i stambeni-namenski objekti uz rad (stan za čuvara, osoblje za održavanje objekata i sl.).

Pravila za izgradnju staja za gajenje stoke – farme

Farma, prema Pravilniku o veterinarsko-sanitarnim uslovima objekata za uzgoj i držanje kopitara papkara, živine i kunića („Sl. glasnik RS“, br. 81/2006) jeste gazdinstvo u kojem se drži ili uzgaja 20 i više grla kopitara, papkara (20 i više grla goveda, 100 i više grla svinja, 150 i više grla ovaca i koza) ili 350 i više jedinki živine i kunića.

- staje za gajenje stoke locirati na manje kvalitetnim tipovima zemljišta (V-VIII boniteta klase);
- kod određivanja lokacije voditi računa o prirodnim uslovima (reljef i mikroreljef, blizina livada i pašnjaka, blizina puteva, struje, vode);
- mesto za podizanje staje za gajenje stoke mora biti predmet provere Studijom o proceni uticaja na životnu sredinu;
- objekti se ne smeju locirati na pravcu vetrova koji duvaju ka naseljenom mestu;

- zemljište ne sme biti podvodno i mora imati dobre otoke atmosferskih voda;
- krug farme mora biti dovoljno prostran da obezbedi funkcionalnu povezanost objekta i mora biti ozelenjen;
- farma mora biti ograđena, a visina ograde je min. 2,0m i mora onemogućiti prolaz životinja;
- u okviru farme moraju se obezbediti dva odvojena bloka i to tehnički deo (objekti za zaposlene, poslovni objekti, objekat za boravak, kao i potrebni prateći objekti – kotlarnice, mašinske radionice, skladišta) i izolovani proizvodni deo;
- povezivanje farme sa mrežom javnih puteva treba da je prilaznim putem sa tvrdom podlogom ili s istim kolovoznim zastorom kao i javni put na koji se priključuje, širine min. 5,0m;
- obavezno je snabdevanje svih objekata na farmi električnom energijom i drugim instalacijama i energentima neophodnim za nesmetano korišćenje objekata.

Izgradnja i rekonstrukcija objekata farme koji se, zbog veličine kapaciteta ili specifične tehnologije proizvodnje, ne mogu graditi u naselju, vršiće se imajući u vidu i sledeće uslove za izbor lokacije:

- objekte treba locirati na manje kvalitetnim tipovima zemljišta, a ukoliko ovo nije moguće prema prednostima ostalih lokacionih faktora;
- određena ograničenja mogu predstavljati reljefne i mikroreljefne karakteristike, što se posebno odnosi na izgradnju većih stočarskih kapaciteta sa neophodnim dodatnim površinama i ekonomskim dvorištima koji zahtevaju zaravnjene površine;
- proizvodno-stočarske kapacitete graditi u blizini livada i pašnjaka, kaok bi se stvorili uslovi za kombinovanu ishranu na slobodnim prostorima i u zatvorenim objektima;
- kod izgradnje objekata stočnih farmi manjeg kapaciteta prednost imaju lokacije uz lokalne i atarske puteve, u blizini naselja, kako bi se mogao obezbediti priključak na postojeću naseljsku infrastrukturu (put, elektro-energetska mreža, vodovodna mreža i dr.);
- osnovni uslov pri izboru lokacije je mogućnost trajnog rešenja prihvatanja i odvođenja suvišnih površinskih i podzemnih voda; prednost u ovom smislu imaju lokacije u neposrednoj blizini meliorativnih kanala, jer će se tako postići bolje odvođenje suvišnih voda sa uređene površine kompleksa.

Farma mora da bude izgrađena da omogući odgovarajuće mikroklimatske i zoohigijenske uslove zavisno od vrste životinja.

Krug farme mora da:

- bude dovoljno prostran, da odgovara kapacitetu, broju i veličini izgrađenih objekata kako bi se obezbedila njihova funkcionalna povezanost i međusobna udaljenost;
- ima ulaz koji je kontrolisan ili pod nadzorom i na kojem se obavezno vodi evidencija o ulasku i izlasku ljudi, životinja i vozila iz kruga farme;
- bude ograđen ogradom koja sprečava nekontrolisan ulazak ljudi i životinja;
- bude uredno i redovno održavan.

Putevi (spoljni i unutrašnji) moraju da ispunjavaju sledeće uslove:

- Prilazni putevi i putevi u krugu farme moraju da budu dovoljno široki i izgrađeni od čvrstog materijala ili moraju da imaju podlogu od šljunka.

- Ispred svakog objekta na farmi mora biti betonirana ili asfaltirana površina za lakše kretanje vozila.
- Putevi u krugu farme moraju biti pogodni za čišćenje i pranje, a uz njih mora da se nalazi dovoljan broj hidranata i slivnika.
- Putevi koji se koriste za dovoz životinja, hrane za životinje, čistih prostirki i opreme ne smeju da se ukrštaju sa putevima koji se koriste za odvoz stajskog đubriva, otpadnih voda i leševa životinja.

Farma mora biti snabdevena dovoljnom količinom vode za piće iz javnog vodovoda ili sopstvenog bunara.

Voda za piće mora biti kontrolisana i mora da ispunjava standarde propisane za pijaću vodu.

Za pranje objekata i puteva može se koristiti i voda koja ne ispunjava propisane standarde za pijaću vodu.

Odvođenje otpadnih voda vršiće se tako što će se:

- Planirati separatan sistem kanaliziranja otpadnih voda, odvojeno voditi fekalne, tehnološke i atmosferske otpadne vode;
- Fekalne otpadne vode priključiti na neprelivnu vodonepropisnu septičku jamu koju će prazniti ovlašćeno preduzeće po automatizmu i odvoziti na najbliže postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda – PPOV, bez uticaja vlasnika, kao i pod uslovom prikupljanja svih fekalnih otpadnih voda.
- Tehnološke otpadne vode koje nastaju u objektima farme pre ispusta u recipijent (vodonepropusni rezervoar) obraditi u taložnicima i uređajima za prečišćavanje za dostizanje granične vrednosti emisije zagađujućih materija;
- Priključenje čistih atmosferskih voda (sa krovova objekata) se može projektovati u zelene površine i u vodotok. Potencijalno zagađene atmosferske vode sa manipulativnih površina mogu se ispuštati u vodotok nakon obrade u taložniku sa separatorom masti i ulja;
- Zabranjeno je ispuštanje neprečišćenih i prečišćenih otpadnih voda iz objekta na površinu terena, zelene površine, putne kanale, podzemlje ili površinske vode;
- Ukoliko kvalitet otpadnih voda u septičkoj jami ili rezervoarima tehnoloških otpadnih voda prevazilazi granične vrednosti emisije projektovati predtretmane otpadnih voda. Za uređaje za predtretman otpadnih voda predvideti takvo tehničko-tehnološko rešenje koje će obezbediti i garantovati da kvalitet prečišćene vode ispunjava uslove za granične vrednosti emisije, odnosno, da kvalitet ispuštene otpadne vode ne narušava standarde kvaliteta životne sredine.

Prostor za odlaganje i zbrinjavanje stajskog đubriva (laguna) iz objekta mora biti smešten, odnosno izgrađen tako da se spreči zagađivanje okoline i širenje uzročnika zaraznih bolesti životinja i ljudi, nasuprot pravcu glavnih vetrova i mora da bude udaljen najmanje 50 metara od objekta za životinje.

Farma sa više od 100 uslovnih grla kopitara i papkara mora da ima odvojen kolski i pešački ulaz.

Na kolskom i pešačkom ulazu moraju biti izgrađene dezinfekcione barijere dimenzija 6,0 x 3,0 x 0,25 metara i 1,0 x 0,5 x 0,05 metara i ispunjene vodenim rastvorom dezificijensa.

Dezinfekcione barijere moraju biti izgrađene na način koji omogućava njihovo čišćenje i pranje, kao i ispuštanje rastvora kroz drenažni otvor.

Na farmi mora da se obezbedi i prostor, odnosno prostorija za smeštaj, sortiranje i skladištenje hrane za životinje.

Pravila za izgradnju objekta za klanje i preradu mesa

Pravilnikom o uslovima koje moraju da ispunjavaju objekti za klanje životinja, obradu, preradu i uskladištenje proizvoda životinjskog porekla („Sl. list SFRJ“, br. 53/89 i „Sl. glasnik RS“, br. 11/2008 – dr. pravilnik i 73/2010 – dr. pravilnik) propisani su uslovi koje u pogledu izgradnje, tehničkog uređenja, opreme, načina rada, stručnog kadra i higijene moraju ispunjavati klanice, hladnjače i objekti za obradu, preradu i uskladištenje proizvoda životinjskog porekla namenjenih za javnu potrošnju ili za izvoz. Prema ovom pravilniku ovi objekti moraju ispunjavati sledeće opšte uslove:

- Mesto za izgradnju novog objekta treba da bude van naselja i u području koje neće biti urbanističkim planom predviđeno za izgradnju stambenih objekata, a izgrađeni objekti ne smeju ugrožavati i biti ugroženi od zagađivanja vazduha iz drugog objekta.
- Objekti iz moraju biti izgrađeni na kompaktnom i oceditom zemljištu sa niskim nivoom podzemnih voda i ne smeju da budu na plavnom terenu, niti na terenu sklonom klizanju.
- Krug objekta sačinjavaju zemljište, zgrade i prateći objekti koji služe potrebama proizvodnog objekta.
- Površina zemljišta mora da odgovara kapacitetu, broju i veličini zgrada da bi se obezbedila njihova funkcionalna povezanost i dovoljna udaljenost nečistog i čistog dela kruga objekta.
- Krug objekta mora biti ograđen podesnom ogradom. Sve površine kruga koje nisu pokrivene betonom ili asfaltom moraju biti pod zelenilom.
- Ulazak u krug i izlazak iz kruga objekta moraju biti pod kontrolom.
- Zabranjeno je uvođenje i držanje u krugu objekta pasa, mačaka i drugih vrsta životinja, osim životinja za klanje.
- Raspored zgrada u krugu objekta mora biti takav da je čisti deo kruga objekta koncentrisan na jednoj strani, prema glavnom izlazu gotovih proizvoda i da je prostorno odvojen od nečistog dela kruga objekta.

Čisti deo kruga objekta objekta za klanje i preradu mesa:

- U čistom delu kruga objekta nalaze se upravna zgrada (poslovne prostorije), zgrada za proizvodnju, prostorije za skladištenje aditiva, začina i materijala za pakovanje i zgrada za pranje i dezinfekciju prevoznih sredstava kojima se otpremaju jestivi proizvodi.
- Upravna zgrada može biti locirana van kruga objekta.
- U upravnoj zgradi moraju da postoje posebne prostorije za potrebe veterinarske inspekcije.
- Prostorije objekta namenjene za preradu i izradu proizvoda životinjskog porekla, ako to priroda posla zahteva, moraju da budu podeljene na hladni i topli deo i povezane što kraćim putem, zavisno od tehnološkog redosleda proizvodnje, tako da ne dođe do ukrštanja puteva za jestive proizvode sa putevima za nejestive proizvode i konfiskat.

Nečisti deo kruga objekta za klanje i preradu mesa:

- U nečistom delu kruga objekta nalaze se zgrade, odnosno mesta za: prijem i držanje životinja za klanje, pranje i dezinfekciju prevoznih sredstava kojima se dopremaju životinje za klanje, prikupljanje i smeštaj nejestivih proizvoda i konfiskata, preradu konfiskata (kafilacija), đubrište i ograđen prostor za sakupljanje otpadaka, primarnu obradu otpadnih voda, kotlarnicu, radionicu za tehničko održavanje opreme, radionicu za popravku prevoznih sredstava.

- Mesta za pranje i dezinfekciju prevoznih sredstava, radionica za održavanje opreme, radionica za popravku prevoznih sredstava i kotlarnica mogu biti locirana na granici čistog i nečistog dela kruga objekta.

Snabdevanje vodom:

- Objekat se mora snabdevati vodom iz gradskog vodovoda ili iz sopstvenih bunara u dovoljnim količinama i pod odgovarajućim pritiskom. Voda treba da ispunjava uslove propisane za vodu za piće i mora biti ispravna u bakteriološkom i fizičko-hemijskom pogledu.
- U industrijskim objektima pri snabdevanju vodom iz sopstvenih zatvorenih bunara, u spoljnoj razvodnoj mreži, preko hidrofora, vodotornja i sl. mora se obezbediti: dovoljan pritisak na najudaljenijem mestu potrošnje, hlorinator snabdeven alarmnim sistemom, koji obezbeđuje odgovarajuću koncentraciju rezidualnog hlora u vodi, kontaktno vreme hlora i vode od najmanje 20 minuta pre korišćenja vode.
- Za potrebe kotlarnice i rashladnih uređaja može se koristiti tehnička voda, s tim da cevovodi moraju biti vidno i jasno označeni i ne smeju da prolaze kroz proizvodne prostorije u kojima se vrši obrada ili prerada sirovina ili proizvoda.
- U prostorijama objekta mora biti obezbeđeno centralno snabdevanje toplom vodom. Topla voda koja služi za sanitaciju opreme i prostorija, na mestu potrošnje, mora imati temperaturu od najmanje 83 °C.
- Izuzetno od stava 1. ovog člana, u prostorijama zanatskog objekta snabdevanje toplom vodom može biti i lokalno – bojlerima.
- U objektu mora da postoji odgovarajući broj priključaka hladne i tople vode za pranje opreme i prostorija. Gumena creva za pranje, kad nisu u upotrebi, moraju biti na držačima postavljenim na pogodnim mestima zidnih površina, u neposrednoj blizini priključaka vode.
- U proizvodnim prostorijama i hodnicima objekta cevovodi za hladnu i toplu vodu, paru, rashladne uređaje i kanalizaciju moraju biti postavljeni van zone kretanja proizvoda i obloženi izolacionim materijalom.
- Horizontalna razvodna mreža cevovoda iznad radnih površina mora biti zaštićena izolacionim materijalom i štitnicima.
- Vertikalni cevovodi treba da se postave tako da sa zidnom površinom ne stvaraju skrivene uglove nepristupačne za čišćenje i pranje.

Odvod otpadnih voda:

- Planirati separatan sistem kanaliziranja otpadnih voda, odvojeno voditi fekalne, tehnološke i atmosferske otpadne vode;
- Fekalne otpadne vode priključiti na neprelivnu vodonepropisnu septičku jamu koju će prazniti ovlašćeno preduzeće po automatizmu i odvoziti na najbliže postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda – PPOV, bez uticaja vlasnika, kao i pod uslovom prikupljanja svih fekalnih otpadnih voda.
- Tehnološke otpadne vode koje nastaju u objektima klanice pre ispusta u recipijent (vodonepropusni rezervoar) obraditi u taložnicima i uređajima za prečišćavanje za dostizanje granične vrednosti emisije zagađujućih materija;
- Priključenje čistih atmosferskih voda (sa krovova objekata) se može projektovati u zelene površine i u vodotok. Potencijalno zagađene atmosferske vode sa manipulativnih površina mogu se ispuštati u vodotok nakon obrade u taložniku sa separatorom masti i ulja;

- Zabranjeno je ispuštanje neprečišćenih i prečišćenih otpadnih voda iz objekta na površinu terena, zelene površine, putne kanale, podzemlje ili površinske vode;
- Ukoliko kvalitet otpadnih voda u septičkoj jami ili rezervoarima tehnoloških otpadnih voda prevazilazi granične vrednosti emisije projektovati predtretmane otpadnih voda. Za uređaje za predtretman otpadnih voda predvideti takvo tehničko-tehnološko rešenje koje će obezbediti i garantovati da kvalitet prečišćene vode ispunjava uslove za granične vrednosti emisije, odnosno, da kvalitet ispuštene otpadne vode ne narušava standarde kvaliteta životne sredine.
- Voda koja služi za transport nejestivih delova može ponovo da se koristi, uz prethodnu separaciju perja i nejestivih proizvoda.
- U proizvodnim prostorijama objekta u kojima se pri izvođenju tehnoloških postupaka koristi voda mora se obezbediti njen odvod, tako da se otpadne vode ne razlivaju po podnoj površini.
- Otpadne vode iz opreme i sa podnih površina moraju se neposredno odvoditi u kanalizaciju. Za odvod vode u svim prostorijama (osim u prostorijama sa temperaturom ispod 0 °C) mora biti postavljen odgovarajući broj slivnika. Slivnici moraju biti snabdeveni efikasnim sistemom za sprečavanje povratka neprijatnih mirisa iz kanalizacije.
- Šahtovi moraju biti obezbeđeni tako da ne propuštaju neprijatne mirise.
- Oprema koja se koristi za obradu jestivih proizvoda (sto za obradu grudnih organa, uređaj za šurenje buraga i želuca i dr.) i statična oprema za sanitaciju ručnog alata (stojeći sterilizatori) moraju imati prekinut odvod u kanalizaciju.

3.2.3. POLOŽAJ OBJEKATA U ODNOSU NA REGULACIONU I U ODNOSU NA GRANICE GRAĐEVINSKE PARCELE

Građevinske linije unutar pojedinačnih kompleksa su skup linija na koje se lociraju arhitektonski objekti u odnosu na regulacione linije i granice parcela bočnih suseda, kao i međusobna rastojanja objekata u kompleksu.

Prostor između uspostavljenih građevinskih linija je prostor za izgradnju u skladu sa prostornim parametrima.

Uslovima regulacije definišu se regulacione linije i građevinske linije, odvaja se zemljište za javne namene od ostalog.

Regulacionim linijama je razgraničen prostor predmetnog Plana na površine u okviru javnog građevinskog zemljišta i površine u okviru ostalog građevinskog zemljišta.

Javni ili urbani prostor definisan je: regulacionim linijama blokova koje ga okružuju i elementima fizičke strukture blokova neposredno uz javni prostor (objektima na parcelama uz regulacionu liniju).

Regulacione linije su postavljene tako da obezbede nesmetano funkcionisanje saobraćaja, i da u prostoru „ulice“ uključe pored saobraćajnica, eventualno javno zelenilo, ostalu infrastrukturu i kanale za prijem atmosferskih voda i melioraciju terena.

Građevinska linija utvrđena je ovim Planom u odnosu na regulacionu liniju na 8,0m i predstavlja liniju do koje je dozvoljeno da se gradi objekat i na kojoj može da se gradi objekat.

Građevinska linija prema susednim parcelama je min. 8,0 m.

Građevinska linija prema državnom putu je min. 20,0m.

Planom je definisana nivelacija javnih površina iz koje proizilazi nivelacija prostora za izgradnju objekata.

Visinske kote na raskrsnicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka. Nivelacija svih površina je generalna i mora se preciznije razraditi kroz sprovođenje ovog Plana i izradu tehničke dokumentacije.

Visinska regulacija je definisana označenom spratnošću, odnosno visinom objekata po celinama i to, kao maksimalna vrednost, gde se jedan nivo računa sa prosečnom spratnošću od 3,5m – 4,0m.

3.2.4. IZGRAĐENOST GRAĐEVINSKE PARCELE

Gradnja objekata u radnom kompleksu ograničena je stepenom zauzetosti od 70% i indeksom izgrađenosti 2,10. Najveće dozvoljene vrednosti indeksa izgrađenosti i stepena zauzetosti se ne mogu prekoračiti, a mogu se realizovati manje vrednosti. U stepen zauzetosti parcele uračunavaju se prostori niskogradnje u funkciji tehnološkog procesa kompleksa.

3.2.5. NAJVEĆA DOZVOLJENA SPRATNOST I VISINA OBJEKATA

U zavisnosti od namene objekta proizilazi i njihova spratnost:

- Objekti u funkciji farme i objekta za klanje i preradu mesa P+0 ili P+1;
- Skladišni prostori P+0 ili P+1;
- Pomoćni objekti P+0.

Kod radnih objekata u skladu sa tehnološkim postupkom određuje se najveća dozvoljena visina objekta.

Za sve objekte koji podrazumevaju korisnu BRGP visina ne sme biti veća od 12m, odnosno 18m za pojedine delove objekta. Ova veća visina se dozvoljava na najviše 1/3 od ukupne dozvoljene BRGP pod objektom.

Dozvoljava se izgradnja posebnih objekata koji ne podrazumevaju korisnu BRGP, kao što su infrastrukturni – dimnjaci, vetrenjače, vodovodni tornjevi ili reklamni stubovi. Izgradnja ovakvih objekata je u okviru građevinskih linija. Dozvoljena visina za reklamne stubove je 30m, a za infrastrukturne objekte se utvrđuje izuzetno i veća visina, prema tehnološkim potrebama. Ukoliko su viši od 30m, neophodno je pribaviti mišljenje i saglasnost nadležnih institucija.

3.2.6. USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI

Skladišni i infrastrukturni prostori i objekti organizuju se u prostoru koji nije neposredno okrenut potencijalnim korisnicima.

Pomoćni objekti koji su u funkciji glavnog objekta, a gradi se na istoj parceli na kojoj je izgrađen glavni poslovni ili objekat javne namene (garaže, ostave, septičke jame, bunari, cisterne za vodu i sl.) organizju se u prostoru koji nije neposredno okrenut potencijalnim korisnicima.

Planirani objekti mogu da se grade kao slobodnostojeći i u nizu.

Izgradnja radnih objekat u nizu (međusobna udaljenost 0,0 m, tj. za širinu dilatacione razdelnice) može se dozvoliti ako to tehnološki proces proizvodnje zahteva i ako su zadovoljeni uslovi protivpožarne zaštite.

Međusobno odstojanje slobodnostojećih objekata je minimalno polovina visine višeg objekta, s tim da ne može biti manji od 5,0m.

3.2.7. ZELENILLO

Minimalna zastupljenost uređenih zelenih površina iznosi 15%, od čega su nezastrte zelene površine minimalno 10% na parceli.

3.2.8. PRISTUP PARCELI

Pristup parceli ostvaruje se izlazom na javnu saobraćajnu površinu. Saobraćajno-manipulativne površine dimenzionisati za prolaz merodavnih vozila za planiranu namenu.

Obavezno je obezbediti protivpožarni put i ishodovati uslove upravljača puta.

3.2.9. PARKIRANJE VOZILA

Parkiranje putničkih i teretnih vozila obezbediti na građevinskoj parceli vlasnika proizvodno-komercijalnog kompleksa, van javne saobraćajne površine, izgradnjom garaže ili na otvorenom parking prostoru.

Potreban broj parking mesta određuje se na osnovu namene i vrste delatnosti, odnosno jedno (1) parking mesto (PM) na 100m² korisnog prostora proizvodne hale ili (1) parking mesto (PM) na četiri (4) jednovremeno zaposlenih i (1) parking mesto (PM) na 100m² korisnog prostora privrednih objekata, magacina ili na tri (3) jednovremeno zaposlena.

3.2.10. ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKATA

Arhitektonsko oblikovanje objekata vršiti u skladu sa namenom, uz primenu materijala, boja, arhitektonskih elemenata u oblikovanju fasada na način kojim će objekat u prostoru i okruženju obrazovati usaglašenu, estetski oblikovanu celinu.

Kota prizemlja objekta se, po pravilu, određuje u odnosu na kotu nivelete pristupnog puta.

Kota prizemlja novih objekata ne može biti niža od kote trotoara.

3.2.11. OGRADIVANJE PARCELE

Ograde se postavljaju na granicu parcele ili regulacionu liniju, tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Vrata i kapija na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Na granicama parcela moguće je postaviti zaštitnu ogradu, a u skladu sa okolnim ambijentom.

3.2.12. DEZINFEKCIONE BARIJERE

Dezinfekcione barijere moraju biti izgrađene na način koji omogućava njihovo čišćenje i pranje, kao i ispuštanje rastvora kroz drenažni otvor

Dezinfekciona barijera farme je neophodni prateći deo putne mreže, koji farma može imati iz više razloga. Najznačajniji je potreba za dezinfekcijom vozila koja ulaze u krug farme iz preventivnih razloga. Ona se postavlja odmah iza kapije kroz koju se ulazi na farmu. To je jednostavan građevinski objekat pravougaonog oblika. Barijera ima kosinu na ulazu dužine 2 m, radi lakšeg spuštanja točkova u ravni deo barijere. Takva ista kosina postoji i za izlaz iz barijere. Dubina barijere na ravnom delu je 20 cm. Dno barijere ima nagib od 1% na jednu od stranica po dužini i po širini, kako bi se omogućilo lako pražnjenje sadržaja barijere.

Dezinfekciona barijera objekta za klanje i preradu mesa služi za dezinfekciju vozila i postavlja se na ulazu u deo kompleksa objekta. Opis barijere je identičan opisu dezinfekcione barijere farme. U krugu objekta za klanje i preradu mesa postavljaju se dve dezinfekcione barijere za vozika.

3.2.12. ODLAGANJE KOMUNALNOG OTPADA

U okviru kompleksa predvideti posebne prstore za sakupljanje, primarnu selekciju i odvođenje komunalnog otpada.

Za evakuaciju komunalnog otpada iz objekata, Investitori su u obavezi da nabave sudove – metalne kontejnere, zapremine 1100l i gabarita 1.37h1.20h1.45m.

U skladu sa normativom određuje se potreban broj kontejnera, odnosno 1 na 800m² korisne površine prostora svakog novog objekta pojedinačno.

3.2.13. MERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNIH DOBARA

Za sve komplekse na kojima se planira gradnja saobraćajnih i privrednih delatnosti i privrednih zona i njima kompatibilnih namena, neophodno je pre pribavljanja Građevinske dozvole podneti zahtev za odlučivanje o potrebi procene uticaja na životnu sredinu nadležnom organu.

Pre dobijanja Građevinske dozvole potrebno je, u skladu sa delatnošću koja se planira, pribaviti odgovarajuću dozvolu organa nadležnog za poslove zaštite životne sredine.

Sve intervencije na kulturnim dobrima i dobrima pod prethodnom zaštitom se definišu u skladu sa uslovima nadležne institucije za zaštitu spomenika kulture.

Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta: Sprovođenje plana detaljne regulacije vrši se direktno, izdavanjem lokacijskih uslova.

PRISTUP PARCELI: sa lokalnog puta sa severne strane.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 11,50m visina od nulte kote. i spratnost Pr+galerija

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Ne postoje objekti koje je potrebno ukloniti radi izgradnje. Na kopiji plana vodova i KTP-u su prikazani postojeći vodovi.

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

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE, MATERIJALIZACIJA: Spoljni izgled objekta, oblik krova, primenjeni materijali boje i drugi elementi utvrđuju se projektom za građevinsku dozvolu.,

FAZNOST RADOVA: nije predviđena.

UKUPAN BROJ PARKINGA: Za ovaj objekat predviđeno je 15 parking mesta.

Predmetni objekat nema nedostajuća parking mesta.

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: Ograde se postavljaju na granicu parcele ili regulacionu liniju, tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Vrata i kapija na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Na granicama parcela moguće je postaviti zaštitnu ogradu, a u skladu sa okolnim ambijentom.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Elektroenergetska mreža

Uslovi za projektovanje

Pri projektovanju i izvođenju radova obavezno se pridržavati uslova:

- „Elektrodistribucija Srbije“ d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Novi Pazar, broj 8k.1.1.0-D-07.06-477111-25 od 27.11.2025. godine.

Telekomunikaciona mreža

Pri projektovanju i izvođenju radova obavezno se pridržavati sledećih uslova:

- Telekom Srbija a.d., IJ Novi Pazar, broj 519874/3-2025 od 24.11.2025. godine;

Mreža dalekovoda

- „Elektromreža Srbije”, AD Beograd broj: 130-00-UTD-003-1425/2025.

Saobraćajna mreža

- Pri projektovanju i izvođenju radova obavezno se pridržavati uslova koje je izradilo JP „Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara”, broj 3592/2025 od 27.11.2025. godine

Uslovi za odlaganje otpada

- Pri projektovanju i izvođenju radova obavezno se pridržavati uslova koje je izradilo JKP „Gradska čistoća“, Novi Pazar, broj 1919 od 21.11.2025. godine.

Parkiranje

- Pri projektovanju i izvođenju radova obavezno se pridržavati uslova koje je izradilo JKP „Parking servis Novi Pazar”, broj 2082 od 02.12.2025. godine

POSEBNI USLOVI

Zaštita prirode

- Pri projektovanju i izvođenju radova obavezno se pridržavati Rešenja o uslovima zaštite prirode koje je izradio Zavod za zaštitu prirode Srbije, Beograd, 03 br. 021-4456/2 od 05.12.2025. godine.
- (u postupku je dostavljen dopis Ministarstva zaštite životne sredine od 24.12.2025.godine).

Vodni uslovi

- Pri projektovanju i izvođenju radova obavezno se pridržavati vodnih uslova koje je izradilo DOO „Srbijavode” vodoprivredni centar „Morava” Niš, broj 002775952 2025 14843 001 001 325 024 od 20.6.2025. godine.

Prema ovim uslovima Nadležni organ, po izdavanju građevinske dozvole, dostavlja ovom preduzeću građevinsku dozvolu i projekat za građevinsku dozvolu, u skladu sa članom 118.a Zakona o vodama („Sl.glasnik RS“ br.30/10, 93/12, 101/16 i 95/18), kako bi se utvrdila usklađenost sa izdatim vodnim uslovima.

- (u postupku je pribavljeno i obaveštenje o nenadležnosti Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, Republička direkcija za vode, Beograd, broj 634/1 od 30.01.2026. godine).

Uslovi zaštite od požara

- Pri projektovanju i izvođenju radova obavezno se pridržavati uslova koje je izradilo Ministarstvo unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Novom Pazaru, 07.20 br. 217-9632/25 od 28.11.2025. godine.

Zaštita spomenika kulture

- Pri projektovanju i izvođenju radova obavezno se pridržavati uslova za preduzimanje mera tehničke zaštite koje je izradio Zavod za zaštitu spomenika kulture Kraljevo, broj 1372/2 od 10.12.2025. godine.
- (u postupku je dostavljen odgovor Republičkog Zavoda za zaštitu spomenika kulture broj7ref:18-88/2025-1 od 21.11.2025.godine).

Nedostajuća infrastruktura:

- **Uslovi JP „Elektrodistribucije Srbije” 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 EEO navedenih u gore pomenutim uslovima, a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaoem javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole.**

Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br.tehn. dokumentacije IDR001.11/2025, Glavni projektant Edina Aginčić, dipl.inž.arh., broj licence 300 E660 07, 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 3000,00din, 250,00din, 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) 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-36339-LOCH-3/2026. 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 i 1000,00 dinara naknada za CEOP.

Savetnik:

Ahmet Biševac, d.i.a

RUKOVODILAC odeljenja:

Nihat Crnovršanin, d.i.g.