



**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](http://www.novipazar.rs),

Broj: ROP-NPA-3323-LOC-1/2026

Datum: 04.03.2026. godine.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu Ensara Škrijelja, [REDACTED] za izdavanje lokacijskih uslova koji je pokrenut podnošenjem zahteva kroz Centralni informacioni sistem, a preko punomoćnika Amele Kavrajić, [REDACTED] 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, 52/2021, 62/2023, 91/2025) i čl. 2. i 16. Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl.gl.RS", br.87/2023), izdaje:

### **LOKACIJSKE USLOVE**

Za izgradnju stambeno-poslovne zgrade sa jednim stanom i dva poslovna prostora

#### **PODACI O LOKACIJI:**

Broj katastarskih parcel: 3497 KO Novi Pazar

Površina katastarske parcele koja je određena kao građevinska iznosi 499m<sup>2</sup>

KLASA OBJEKTA kategorije B, 74,82%, klasifikacioni br. 111012 izdvojene kuće sa jednim stanom i 25,18% klasifikacija 123001, zgrade za trgovinu na veliko i malo

PODACI O OBJEKTU Ukupna bruto površine objekta je 415,9 m<sup>2</sup>, visine objekta 10,2m. Koeficijent zauzetosti Bruto površina etaže prizemlja/ Pparcele x100% = 273,2 / 499 x 100% = **54,74%**.

Glavni prilaz stambenom delu ostvaren je iz ulice Ljubljanske, sa zapadne strane parcele. Ulazi u poslovni prostor u prizemlju, koji je definisan u vidu dva lokala, odvojeni su, a prilazi su ostvareni i iz ulice Ljubljanske i iz ulice Stane Bacanin. Teren je relativno ravan.

Kolski prilaz parceli, kao i pesacki prilaz stambenom delu, ostvaren je iz ulice Ljubljanske. Sa istocne strane objekat je postavljen na medji, tako da se delom granici sa susednom k.p. br. 3498 KO Novi Pazar, uz saglasnost suseda, a delom je orijentisan prema unutrašnjosti sopstvene parcele, jer se predmetna parcela siri prema istoku, prema k.p. br. 731 KO Novi Pazar - kraku ulice Stane Bacanin i udaljen je od nje za 7.75m. Od postojeceg objekta na parceli sa juzne strane objekat je udaljen 7m.

**Naziv planskog dokumenta na osnovu koga se izdaje informacija o lokaciji:** 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, 3/2021, 1/2023, 3/2023 i 19/2024 i 22/2024);

**Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela:** Celina 2, zona Au –centralne urbane i poslovne zone;

#### **PRAVILA GRAĐENJA :**

<b>USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE</b>	<p>Za centralne urbane zone i poslovne zone, zone većih gustina,objekte od javnog interesa unutar šire zone zaštite istorijskog jezgra, najmanja širina i površina građevinske parcele se ne određuju,već se zatečene kat. parcele tretiraju kao gradj.parcele.</p> <p>Za ostale zone : Minimalna površina građevinske parcele je 200,0m2 za slobodnostojeće objekte, 360,0m2 za dvojne objekte , 150,0m2 za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m2 (uz toleranciju od 20%) za višespratne stambene i poslovne objekte.</p> <p>Najmanja <b>širina fronta građevinske parcele</b>(širina parcele prema regulaciji) za slobodnostojeće višeporodične stambene i poslovne objekte je <b>15,0m</b> a na unutrašnjim delovima parcele, koji su manje širine od propisane, dozvoljena je gradnja uz poštovanje pravila o minimalnim rastojanjima od granica parcele.</p> <p>Minimalna širina prolaza je 2,5m za porodično stambenu izgradnju a kod višeporodično stambene izgradnje-višespratnica i većih poslovnih objekata min. širina prolaza je 3,50m.</p>
<b>NAMENA OSNOVNA</b>	Objekti javne namene;

	<p>Poslovanje: komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura i socijalne ustanove,objekti komunalne infrastrukture;</p> <p>Stanovanje: Visoke gustine stanovanja, višeporodično i porodično stanovanje.</p>
<b>NAMENA PRATEĆA</b>	Sve namene kompatibilne osnovnoj nameni.
<b>NAMENA ZABRANJENA</b>	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 zivotnu sredinu.
<b>OSNOVNI TIP IZGRADNJE</b>	<p>Objekti javne namene, poslovni i stambeni objekti. Osnovni stambeni objekat je višeporodični objekat.</p> <p>Višeporodični objekti mogu da se grade kao slobodnostojeći ili u nizu. Moguća je rekonstrukcija transformacija celog bloka porodičnog u višeporodično stanovanje i tada se višeporodični objekti mogu graditi kao slobodnostojeći, prekinuti ili neprekinuti nizovi</p> <p>Poslovni objekti mogu se graditi kao slobodnostojeći a kao poslovni prostor pretežno u prizemnim, ali i u drugim delovima objekata.</p> <p>Pomoćni prostor se obezbedjuje u okviru osnovnih objekata ili kao drugi objekat na parceli;</p>
<b>POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU</b>	<p>Za nove objekte prema grafičkom prilogu „plan regulacije sa građevinskim linijama,, osim za višeporodično stanovanje gde je minimalna građevinska linija udaljena <b>5,0 metara</b> od regulacione linije ka pristupnoj ulici a s tim da rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza regulacione linije.</p> <p>Za ulice čiji je ukupni profil manji od <b>5,0 m</b>, za sve objekte više od 16 m građevinska linija se određuje na <b>10 metara</b> od osovine ulice.</p> <p>NAPOMENA:Za objekte koji se dograđuju ili rekonstruišu a za koje je već pribavljena građevinska</p> <p>dozvola,se ne primenjuje pravilo u pogledu građevinske linije koja se određuje prema starim pravilima građenja.</p> <p>U slučajevima nadogradnje <b>1 etaže</b>, bez galerije i potkrovnih prostorija, na postojećim stambenim, stambeno-poslovnim i</p>

	<p>poslovnim objektima, na kojima je bilo ili je upisano pravo svojine ili pravo korišćenja u korist Grada Novog Pazara ili preduzeća u društvenoj svojini, građevinska linija se ne pomera na 5,00m, već građevinsku liniju predstavlja postojeći, uknjiženi gabarit objekta.</p> <p>Na delu Plana - potes ul. 28 Novembra, građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom.</p> <p>Svi postojeći objekti koji su ispred građevinske linije mogu se ozakoniti, a ako su na katastarskoj parceli državnog puta moraju s pribaviti saglasnosti upravljača javnog državnog puta u skladu sa Zakonom.</p> <p>Erkeri na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od <b>1.6 m</b>. Erkeri u odnosu na regulacionu liniju nisu dozvoljeni.</p> <p>Strehe, elementi na fasadi u vidu obloga simsa dekorativnim fasadnim oblogama i aplikacijama (izradjenim od termoizolacionih materijala, gipsa, alubonda, trespe i drugih kompozitnih materijala), konstrukcije za smeštanje klima uredjaja, toplotnih pumpi, fotonaponskih panela ukoliko su montirani na fasadi ili ogradi terase i sl. Ovakvi elementi mogu preći građevinsku liniju koja je definisana planom.</p> <p>Nulta kota prizemlja je maksimalno 20cm od kote izgrađenog trotara za poslovne prostorije u objektu.</p> <p>Rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza regulacione linije.</p>
<p><b>MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI I IZGRAĐENOST PARCELE</b></p>	<p>Za objekte van zone zaštite istorijskog jezgra <b>70%</b>;</p> <p>Za objekte u zoni zaštite istorijskog jezgra određiće će kroz lokacijsku dozvolu saglasno uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture.</p>
<p><b>MAKSIMALNA VISINA OBJEKTA</b></p>	<p>Maksimalna visina višeporodičnih i poslovnih objekata je <b>33,0m</b>, a porodičnih stambenih objekata <b>12,0m</b>.</p>
<p><b>NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA</b></p>	<p>Najmanje dozvoljeno rastojanje najisturenije tačke (dimenzije se odnose na horizontalnu projekciju sa erkerima objekta) novog objekta poslovanja i višeporodičnog stanovanja - višespratnica je <b>4,0m</b> 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.</p>

Udaljenost objekta od susedne parcele ne odnosi se na strehe, elemente na fasadi u vidu obloga simsa dekorativnim fasadnim oblogama i aplikacijama (izradjenim od termoizolacionih materijala, gipsa, alubonda, trespe i drugih kompozitnih materijala), konstrukcije za smeštanje klima uredjaja, toplotnih pumpi, fotonaponskih panela ukoliko su montirani na fasadi ili ogradi terase i sl. Ovakvi elementi mogu biti na rastojanju od susedne parcele manjem od 4m.

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.

Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke (dimenzije se odnose na horizontalnu projekciju sa erkerima objekta) novog individualnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 1.5 m sa severne strane i 2,5 m sa svih ostalih strana, uz mogućnost izgradnje na međi a uz saglasnost vlasnika susedne parcele, odnosno vlasnika parcele na čijoj se međi gradi.

Moguća je rekonstrukcija i dogradnja do max.P+1 za zadržavanje postojećih objekata koji odstupaju od planirane ili pretežne građevinske linije, ukoliko ne postoje smetnje tehničke ili funkcionalne prirode (regulacija, saobraćajna preglednost, ugrozavanje suseda na osnovnoj građevinskoj liniji i sl.).

Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske.

## **PARKIRANJE**

Parking prostor predvideti u okviru građevinske parcele na parceli ili u garaži u okviru osnovnog objekta ili posebnom objektu na parceli, prema normativu

- jedno parking mesto za jedan stan
- Za objekte: Banka, Zdrastvena, Poslovna ili administrativna ustanova 1PM na 70m<sup>2</sup> korisnog prostora.
- Pošta 1PM na 150m<sup>2</sup> korisnog prostora,
- Trgovina na malo 1PM na 100m<sup>2</sup> korisnog prostora,
- Ugostiteljski objekat 1PM na koristan prostor za 8 stolica,
- Hotelijerske ustanove 1PM na koristan prostor za 10kreveta,

	<p>- Pozorište ili bioskop 1PM na koristan prostor za 30 gledalaca,</p> <p>- Sportska Hala 1PM za koristan prostor za 40 gledalaca,</p> <p>- Proizvodni, magacinski i industrijski objekat 1PM na 200m<sup>2</sup> korisnog prostora.</p> <p>Za socijalno stanovanje 1 parking mesto na 2 stana.</p> <p>Za ostale namene i parcele gde nije moguće obezbediti potreban broj parking mesta parkiranje sprovoditi prema čl. 33 Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Sl.glasnik RS br. 22/2015) odnosno u skladu sa uslovima Imalaca javnih ovlašćenja.</p> <p>Parking mesto se ne obezbeđuje za zatečene objekte u zonama zaštite Istorijskog jezgro nasleđa grada.</p>
<b>USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI</b>	<p>Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti i poštovanje ostalih parametara za zonu.</p> <p>Za drugi objekat obavezno obezbediti prilaz ka javnoj površini minimalne širine 2,50m za porodične objekte i min 3,5m za višeporodične.</p>
<b>ARHITEKTONSKO-GRAĐEVINSKA STRUKTURA I OBRADA</b>	<p>Građenje objekata u zoni u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namenom.</p> <p>Posebnu pažnju treba obratiti prilikom obrade fasadnih površina u ul.S.Nemanje, 28 novembra i Avnoja, gde je neophodna primena visokokvalitetnih i trajnih materijala zadovoljavajucih estetskih karakteristika.</p>
<b>PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I</b>	<p>Priključenje objekata na infrastrukturu vrši se na osnovu uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća.</p> <p>Minimalni stepen komunalne opremljenosti podrazumeva obezbeden izlaz na javni put, kapacitet parkiranja, rešeno odlaganje komunalnog otpada i priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije.</p>
<b>ZELENILO</b>	<p>Za stambene, stambeno-poslovne, višeporodične i poslovne objekte obezbediti minimum 5% zelenila od ukupne površine parcele.</p>
	<p>Ukoliko se planira izgradnja objekta, u zoni urbane obnove i</p>

<b>OSTALO</b>	<p>rekonstrukcije, koji se ne mogu uklopiti u data pravila građenja, obavezna je izrada urbanističkog projekta, koji je osnov za izdavanje lokacijske dozvole. Urbanistički projekat će se sagledavati sa aspekta već izgrađenih objekata i definisanom građevinskom linijom na terenu.</p> <p>Odlaganje komunalnog otpada sa prostora plana vršiće se prema zadatim parametrima u odnosu na namenu objekta a prema pravilniku koji izrađuje JKP GRADSKA ČISTOĆA NOVI PAZAR i Odeljenja za komunalne, stambene i poslove saobraćaja. JKP Gradska čistoća Novi Pazar i nadležni organ Gradske uprave su u obavezi da pravilnik objave na zvaničnoj veb prezentaciji preduzeća odnosno Grada Novog Pazara.</p>
---------------	--

### **Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta:**

Direktno na osnovu pravila uređenja, pravila i mera zaštite i pravila građenja definisanih ovim Planom.

**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.

**Inženjersko - geološki uslovi:** Plan ne sadrži ove uslove i podatke.

**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

**UKUPAN BROJ PARKINGA:** Za ovaj objekat potrebno je ukupno 2 parking mesta. Obezbeđeno je 4 PM na parceli kako bi se zadovoljile potrebe planiranog i postojećeg objekta.

**UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA:** Parterno uređenje uraditi u skladu sa uslovima lokacije uz maksimalno ozelenjavanje slobodnih površina, a minimalno prema uslovima datim u pravilima građenja. Prilikom ozelenjavanja obavezno poštovati uslove za projektovanje prema separatu zelenila.

### ***U OVOM POSTUPKU PRIBAVLJENI SU USLOVI OD IMAOCA JAVNIH OVLAŠĆENJA***

#### ***Uslovi za projektovanje***

- 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 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 za priključenje na infrastrukturnu mrežu**

- Uslovi za projektovanje i priključenje urađeni od JP "Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara" br. 469/2026 od 23.02.2026.godine.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda prema Separatu o tehničkim uslovima izgradnje ("Sl.list Grada Novog Pazara", br. 5/24)
- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 461 od 23.02.2026. god. izdati od JKP „Gradska čistoća” kojim je određeno da je potrebno 1 kontejnera i jedna kanta.
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu / (zahtevom se zadržavaju postojeći prikljući)

*Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje IDR-u br. teh. dn. I-6/25, decembra 2025.g. urađeno od strane Projektnog biroa "Stil Haus", glavni projektant Amela Kavrajić br. licence 321 A060 24, 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 Rok važenja lokacijskih uslova dve godine od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole izdate u skladu sa tim uslovima, za katastarsku parcelu za koju 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), 1500,00 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-3323-LOC-1/2026. 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.

Samostalni savetnik:

RUKOVODILAC odeljenja:

Maida Ćorović, d.i.a

Nihat Crnovršanin, d.i.g.