



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,

Broj: ROP-NPA- 11845-LOC-1/2026

Datum: 02.06.2026. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu PD EVROPA doo, ul. Višegradska br. 68, iz Novog Pazara za izdavanje lokacijskih uslova koji je pokrenut podnošenjem zahteva kroz Centralni informacioni sistem, a preko punomoćnika Emira Aščerića, [REDACTED], a na osnovu člana 53a., 54. i 55. Zakona o planiraju 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 rekonstrukciju, dogradnju i adaptaciju zatvorenog skladišta P+1

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcela: 71/3 KO Novi Pazar

Površina katastarske parcele koja je određena kao građevinska iznosi 7756 m²

KLASA OBJEKTA kategorije V, 100%, klasifikacioni br. 125222 specijalizovana skladišta zatvorena s najmanje tri strane zidovima i pregradama preko 1500 m²

Mesto priključka na infrastrukturu je postojeće, koriste se priključci objekata koji su ozakonjeni.

PODACI O OBJEKTU Ukupna bruto površine objekta je 3193,76 m², visine objekta 12,5m. Koeficijent zauzetosti Bruto površina etaže prizemlja/ P parcele x100% = **37%**.

Na predmetnoj katastarskoj parceli 71/3 K.O. Novi Pazar, definisano je sledeće stanje objekata:

Objekat 2 (magacin): Postojeći proizvodni pogon koji je predviđen za rekonstrukciju, dogradnju i adaptaciju.

Objekti 1 i 3: Postojeći objekti na parceli koji su planirani za uklanjanje kako bi se oslobodio prostor za planirane izmene.

Objekat 4: Postojeći objekat koji se u potpunosti zadržava na parceli u svom trenutnom stanju.

Ovim rešenjem se postojeći objekat 2 dograđuje sa zapadne strane, rekonstruiše i nadgrađuje sa još jednim spratom. Takođe kompletan postojeći objekat se adaptira sa drugačiom organizacijom prostora.

Visinska kota prizemlja novoprojektovanog objekta referentno je usvojena prema koti postojećeg prizemlja.

Objekat je pozicioniran na severozapadnom delu parcele, a od severne parcele udaljen je najmanje 8,00 m, sa južne strane najmanje 15,45 m, sa istočne strane se zadržava gabarit postojećeg objekta tako da udaljenost ostaje ista – 34,45 m. Sa zapadne strane najmanje 5,74 m (udaljenost prvog sprata, budući da je prizemlje sa zapadne strane u potpunosti ukopan u zemlju).

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 Čukovac, 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 Jalića („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 i dr);

PRAVILA GRAĐENJA

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 4, zona mešovito poslovanje

MEŠOVITI POSLOVNI CENTRI

Mesoviti poslovni centri su vrste radnih zona koje se bave pretežno tercijalnim delatnostima: skladišta, trgovina na veliko, građevinska preduzeća, saloni, veći servisi i sl., uz mogućnost organizovanja proizvodnje najnižeg nivoa.

-Pravila građenja važe ista kao za zonu Bm - mešovite zone srednjih gustina

Bm - mešovite zone u naseljima srednjih gustina

1. namena: objekti javne namene, poslovne zone i mešovite zone u naseljima srednjih gustina

2. građ. Parcela: min. Površina građ. Parcele 300,0m² za slobodnostojeće, 360,0m² za dvojne objekte i 150,0m² za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m² za višespratne stambene i poslovne. Za parcele čija je širina fronta manja od 8,0m prema javnoj površini, gradiće se kuće u nizu.

-Minimalna širina građ. Parcele za višespratne stambene i poslovne objekte u neprekinutom nizu je 12,0m a za slobodnostojeće višeporodične stambene, poslovne, proizvodne objekte 16,0m. Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske.

3. građevinska linija: za nove objekte na osnovu grafičkog priloga „plan regulacije sa građ. Linijama„ graf. Prilog br.08.Svi postojeći objekti koji su ispred građ. Linije mogu se legalizovati, a ako su na kat.parceli državnog puta moraju se pribaviti saglasnosti upravljača javnog državnog puta u skladu sa Zakonom.

4. dozvoljeni indeks zauzetosti 70%(za nove objekte)

5. najveća dozvoljena visina objekta 16,0m od kote terena

6. dozvoljena međusobna udaljenost objekata : –za kolektivno stanovanje 4,0m od međe uz mogućnost izgradnje 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.

-Udaljenost objekta od međe za individualno stanovanje: 1,50m sa severne strane, 2,5m sa južne strane i 2,5m od od medje ka zadnjem dvorištu uz mogućnost izgradnje na međi a uz saglasnost vlasnika susedne parcele,odnosno vlasnika parcele na čijoj se međi gradi.(dimenzije se odnose na horizontalnu projekciju objekta)

7. U okviru svih parcela moguće je izgraditi više objekata, prizemni pomoćni objekat ali samo do planiranog indeksa izgrađenosti parcele a da pri tom indeks zauzetosti parcele.

8. Obezbediti pristup parceli na javno u širini min.3,5m ukoliko 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.

-Banka, Zdrastvena, 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,

-Hotelijske ustanove 1PM na koristan prostor za 10kreveta,

-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

-Horizontalna regulacija razvija zahvat centara u skladu sa sistemom šire regulacije, sa otvorenim i zatvorenim površinama. Građevinske linije definisane su na graf.prilogu br. 08- Građevinske linije.

-Visinska regulacija i indeksi za planirane namene u zahvatu centara definisani pravilima građenja i uređenja za pojedinačne namene. U zahvatu centara, sem za specifične namene, ne mogu se planirati i prizemni objekti.

Kod većih objekata poslovanja i javnih namena obavezan je servisni, a kod svih odgovarajući protivpožarni pristup.

Objekti čija je izgradnja zabranjena su 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.

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 32 parking mesta. Obezbeđeno je 39 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 NOVI 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 u pogledu mera zaštite od požara i eksplozija br. 217-3088/26 od 11.05.2026. izdati od MUP-a, Odeljenje za vanredne situacije u Novom Pazaru

Uslovi za priključenje na infrastrukturu mrežu

- Uslovi za projektovanje i priključenje urađeni od JP “Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara” br. 1210/2026 od 04.05.2026.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), a uslovi 29/26 od 12.05.2026. navode da nema povećanja kapaciteta.
- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 999 od 29.04.2026. god. izdati od JKP „Gradska čistoća” kojim je određeno da je potrebno 3 kontejnera.
- Uslovi JKP „Parking servis” novi Pazar br. 862 od 07.05.2026.god.

Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje IDR-u br: teh. dn. 48/2026-14-IDR, april 2026.g. urađeno od strane studija “ADET”,-glavni projektant Emir Aščerić br. licence 300 A01562 19, 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 3000,00 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), 2500,00 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-11845-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:

Maida Ćorović, d.i.a

RUKOVODILAC odeljenja:

Nihat Crnovršanin, d.i.g.