



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-8847-LOCH-2/2026

Datum: 26.5.2026. 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 "FAEK Company", doo, Tutin, Pešterska br.17, podneo punomoćnik Muminović Esad [REDACTED], koji je podnet ovom organu kroz CIS, 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, 52/21, 62/2023 i 91/25) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl.gl.RS", br.87/23), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju stambeno-poslovnog objekta sa trafostanicom

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 24998 K.O. Novi Pazar;

Ukupna površina katastarskih parcela je P=3131m².

KLASA OBJEKTA: kategorije "V";

- 77,36% - stambene zgrade sa tri i više stanova, klasifikacioni broj 112222;
- 22,54% - zgrade za trgovinu na veliko i malo preko 400 m², klasifikacioni broj 123002;
- 0,10% - transformatorske stanice i podstanice, klasifikacioni broj 221420;

MESTO PRIKLJUČKA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU: na kat. parc. 11378/1 K.O. Novi Pazar.

PODACI O OBJEKTU:

Dispozicija stambeno-poslovnog objekta spratnosti 2xPo+P+6 je planirana upravno sa susednim

parcelama i paralelna sa glavnom ulicom Save Kovačevića. Objekat je u prizemlju udaljen od regulacione linije ulice od min 5m do 13.0 m, odnosno u okviru građevinskih linija datih u planu. Sa severne južne i zapadne strane objekta su planirani erkeri širine do 1,60 m na višim spratovima, u okviru građevinskih linija datih u planu. Dimenzije objekta u prizemlju su okvirno 55.00 x 28.00 m.

Pešački ulaz na parceli je planiran sa zapadne strane direktno sa trotoara ulica Save Kovačevića.

Ulica Save Kovačevića je kategorizovana kao državni put IB reda. Kolski pristup je urađen prema projektu saobraćajnog priključka preko interne saobraćajnice. Sa ove interne saobraćajnice se pristupa do garaže u podrumu objekta sa jednom kolske rampe širine 5.90m nagiba 15% sa ugrađenim grejačima protiv smrzavanja. Parkiranje je predviđeno za ukupno 125 vozila:

- Podrum –II: 64 PM

- Podrum–I: 61 PM

U visinskom smislu karakteristično je da parcela ima udubljenje i da nakon toga kreće uspon terena sa

istočne strane. Kote javne saobraćajnice sa koje se pristupa u objekat idu od 491,70 do 491,20mnv. pa je objekat tako i pozicioniran da kota prizemlja objekta bude na koti 491.70m, odnosno da bude 20cm viša od kote uređenog platoa koji je ravan sa trotoarom ulice Save Kovačevića. Odvodnjavanje sa platoa sa severne strane je planirano otvorenim rigolama koje će imati pad prema susednoj parceli sa severne strane gde će se sakupiti sva kišna kanalizacija i odvesti u uličnu kišnu kanalizaciju.

Ukupna visina objekata je 22.00m od kote platoa do ulice sa kog se pristupa u objekat do kote slemena krova odnosno do kote venca ravnog krova.

Procenat zelenih površina: Planom je zahtevano da min 50% neizgrađenog dela parcele bude zelena površina što je i zadovoljeno projektom.

Indeks izgrađenosti Bruto površina nadzemnih etaža / Pparcele = $9.870,23 / 3131 = 3.14\%$

Koeficijent zauzetosti Bruto površina etaže / Pparcele x100% = $1.481,66 / 3131 = 47.32\%$

Objekat je planiran kao stambeno-poslovni.

Spratnost objekata je: 2 podruma + prizemlje + 6 spratova (2xPo +P+6).

U podrumu –II planirana je garaža za smeštaj 64 vozila. U podrumu na nivou –I planirana je garaža za smeštaj 61 vozila.

U ostalom delu podruma -I su planirane tehničke prostorije kao što su podstanica za grejanje, tehnička soba, hidro i splinker soba. Garaža ima površinu veću od 1.500 m², pa je kategorizovana kao velika garaža.

Svetla visina podruma–II je 2,78m a podrum –I je 2,78m.

U prizemlju, na prvom spratu kao i na delu drugog sprata su planirani poslovni prostori - lokal za trgovinu na veliko i malo koji imaju pristup direktno sa platoa. Ukupno ima pet lokala. Lokal br 1 se nalazi i na drugom spratu, tako da je organizovan kroz tri etaže. Za ovaj poslovni prostor je projektovan zaseban ulaz sa stepeništem i liftom.

Od drugog do šestog sprata planirana je isključivo stambena namena sa stanovima za višeporodično stanovanje organizovanih u dve lamele.

Predviđena spratnost objekta je šest stambenih spratova tako da je planirano ukupno 73 stana.

Svetla visina prvog sprata je 3,00m. Svetla visina od drugog do šestog sprata je 2.70m.

- Lamela „A“ sadrži:

13 dvosobnih, 11 trosobnih, 4 četvorosoban, 1 petosoban. Ukupno 29 stanova.

- Lamela „B“ sadrži:

5 garsonjera, 20 dvosobnih, 13 trosobnih, 5 četvorosoban, i 1 petosoban. Ukupno 44 stana.

Sadržaj stambenih prostora je takav da može da zadovolji viši standard stanovanja tako da svaki stan poseduje: ulazni prostor, kuhinju, trpezariju, dnevni boravak, i jednu ili dve spavaće sobe uz koje se nalazi i glavno kupatilo.

Kao vertikalna komunikacija projektovano je dvokrako stepenište širine kraka 130cm i jedan lift

odgovarajućeg kapaciteta kojima se dolazi od podruma -II do prizemlja i stanova na svim spratovima.

Kao horizontalna komunikacija na spratovima je centralni koridor osvetljen preko stepenišnog prostora iz kog se pristupa u sve stanove.

Pregled prostorija sa površinama prikazan je u prilogu specifikacije površina.

Naziv planskog dokumenta na osnovu koga se izdaje informacija o lokaciji: za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara, koji obuhvata deo naselja Novopazarska banja, naselja: Pašino guvno, Podbijelje, Industrijska zona, Čerkez mahala, Svojbtor, Jaklja, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje Čeramidžinica i deo naselja Šutenovac, ("Sl. list grada Novog Pazara br. 7/15, 2/19, 1/20, 16/20, 6/21, 5/22, 16/24, 22/24, 7/25, 17/25, 4/26 i), kojim je propisana izrada urbanističkog projekta.

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: celina 3, zona A - Gradske stambene zone većih gustina;

3. PRAVILA GRAĐENJA

Pravila građenja prema usvojenom urbanističkom projektu br.350-542/25 od 10.3.2026.god.

PRISTUP PARCELI: sa Državnog puta Ib reda broj 22. Trasa državnog puta se poklapa sa ulicom Save Kovačevića.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 22,00m visina od kote uređenog platoa do kote venca i spratnost

2xPo+Pr+6.

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Ne postoje objekti koje je potrebno ukloniti radi izgradnje.

Na osnovu Uverenja br. 956-306-10670/2026 od 09.4.2026. koje je izdato od Republičkog geodetskog zavoda nema upisanih vodova što ne predstavlja dokaz da na navedenoj parceli ne postoje 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 125 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

Uslovi za projektovanje

- Prilikom izrade tehničke dokumentacije u svemu ispoštovati pravila data Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova („Sl. glasnik RS”, br. 58/12 74/2015 i 82/2015) ili važeći pravilnik koji reguliše tu materiju. Odgovorni projektant je dužan da se izjasni da li je projekat za građevinsku dozvolu urađen u skladu sa ovim i ostalim 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).
- prilikom izrade tehničke dokumentacije odgovorni projektant je obavezan da se pridržava odredaba Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osoba sa invaliditetom, deci i starim osobama („Sl. glasnik RS“, br.22/2015);
- Uslovi u pogledu mera zaštite od požara MUP- Sektor za vanredne situacije u Novom Pazaru 07/21 broj 217-2867/26 od 28.4.2026.g. pribavljeni u ovom postupku.

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu pribavljeni u postupku usvajanja urbanističkog projekta.

- Uslovi JP “Putevi Srbije” br.953-1405 od 01.4.2025.god i mišljenje od 30.5.2025.godine
- Tehnički uslovi broj: 797 od 26.4.2024. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.
- Uslovi JKP “Parking servis” br.2311 od 26.12.2025.god. i 995 od 19.5.2026. godine.
- Uslovi JKP „Gradska čistoća” br. 571/1 od 19.4.2024.god. i 1041 od 05.05.2026.godine
- Uslovi JP „Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara” br.929/2 od 14.4.2025.god. i izjašnjenje br.1407 od 18.5.2026.godine
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06.-203673-26 od 11.5.2026. god izdati od „Elektrdistribucija Srbije” doo, od 11.5.2026.godine i Ugovor br. 8K.1.1.0-D-07.06.-203673-26-UGP od 11.5.2026. god.

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 imaoцем javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole.

Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br.tehn. dokumentacije ID 08/2024, Glavni projektant Esad Muminović, dipl.inž.arh., broj licence 300 K480 11, 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 3000,00 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), 2090,00 din naknada za vođenje centralne evidencije i 400,00din 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-8847-LOCH-2/2026. 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.