



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-NPA19072-LOCA-15/2026

Datum: 15.4.2026. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime "ASA Invest", doo Novi Pazar, Pobrđe, ulica 428 bb, podneo punomoćnik Muminović Esad, u [REDACTED], za izmenu lokacijskih uslova, 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 i 16. Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl.gl.RS", br.87/23), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

*Menjaju se lokacijski uslovi br. **ROP-NPA-19072-LOCH-4/2022** od 31.8.2022.god., u pogledu izmene idejnog rešenja i uslova za projektovanje i priključenje*

Izmene vezane za novo izmenjeno rešenje odnose se na:

Prilikom izvođenja radova došlo je do nekih odstupanja od osnovnog projekta pa je ovim sada projektom prikazati izvedeno stanje.

U podrumima je došlo do manjih promena u poziciji tehničkih prostorija. Pomerena je pozicija podstanice i

hidrostanice. Povećan je broj parking mesta bez promene konstruktivnih delova zgrade tako što je na mesto hidrostanice stavljeno jedno parking mesto. Hidrostanica je smeštena u vodomerni šaht i data su vrata iz podruma za pristup hidrostanici.

U podrumu -2 nije bilo izmena.

U prizemlju je zatvoren natkriveni pasaž kod ulaza i pretvoren u zatvoreni vetrobran gde su smešteni strujomeri.

Kod lokala je došlo do drugačijeg rasporeda lokala a zadržan je isti broj jedinica samo sa različitim površinama.

Sa severne strane je rampa delimično natkrivena platou visine 90cm. Na ovom platou sada je planirana izgradnja TRAFIO stanice.

Na jednom delu ovog platoa će se izrezati ploča i izvesti spoljašnje stepenište za prilaz ovom platou gde je planirana izgradnja trafostanice.

Trafo stanica je planirana kao zaseban objekat na parceli kategorije „G“.

U prizemlju je došlo do malo drugačije preraspodele lokala.

Na pravom spratu su ukinuta 3 stana i pretvorena u poslovni prostor. Tako da se promenio ukupan broj stanova u zgradi.

Na 7 spratu je stan br 44 podeljen na dva manja stana 44A i 44B.

Ostali stanovi su ostali iste strukture.

Ukupan broj stanova u zgradi je sada umesto 54 sada 52.

Prilikom zidanja je došlo do manjih odstupanja pa je merenjem izvedenog stanja utvrđeno faktičko stanje i ovde je ucrtano.

Bruto površina tipskog sprata se neznatno povećala prema susednoj parceli gde se objekat lepi sa 656,62 na 658,84m2. Koeficijent zauzetosti parcele nije prekoračen ovim povećanjem.

U konstruktivnom smislu nije došlo do nikakve izmene.

- U novom izmenjenom rešenju projektuju se 63 parking mesta (umesto 62 iz predhodnog rešenja).

-Izmene utiču na ukupne površine:

1. Ukupna BRGP nadzemno: 6517,08 m2

2. Ukupna BRUTO izgrađena površina: 8297,14 m2

Namena i klasifikacija objekta:

Novoprojektovane namene i klasifikacija objekta su u sledećem odnosu:

-112222 – Izdvojene i ostale stambene zgrade sa više od tri stana, kao što su stambeni blokovi, kuće sa apartmanima i sl. u kojima su stanovi namenjeni za stalno stanovanje ili za povremeni boravak preko 2.000 m2 ili P+4+Pk (PS) - kategorija „V“ – **90,25%**

-123001 – Zgrade za trgovinu na veliko i malo - kategorija „B“ - **9.75%**

Pomoćni objekat –trafostanica

-222420 –lokalne transformatorske stanice –kategorija “G” -**100%**

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 br.217-2118/26 od 02.4.2026.g.
- Uslovi JKP “Parking servis” br.655 od 06.4.2026.godine.

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

- Tehnički uslovi broj: 019/26 od 03.4.2026. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.
- Uslovi JKP „Gradska čistoća” br. 748 od 26.3.2026.god.
- Uslovi JP „Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara” br.887/2026 od 08.4.2026.god.
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06.-1411623-26 od 30.3.2026. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija”.

Nedostajuća infrastruktura: Uslovi JP „EPS Distribucije”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 imaozem javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za izmenu građevinske dozvole.

Ostali navodi iz lokacijskih uslova br. ROP-NPA-19072-LOCH-4/2022 od 31.8.2022.god., ostaju na snazi.

Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje za izmenu uslova br. teh. dokumentacije ID 05/2026, urađeno od strane projektnog biroa “PROJEKT M” Novi Pazar, ul. Kragujevačka br.46/12, glavni projektant Esad Muminović, d.i.a, licenca br. 300 K480 II, urađeno je u skladu sa važećim planskim dokumentom, 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 izmenjenih lokacijskih uslova veže se za rok važenja lokacijskih uslova br. ROP-NPA-19072-LOCH-4/2022 od 31.8.2022.god, odnosno 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 420,00 din 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-NPA19072-LOCA-15/2026. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 610,00 dinara, dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 500,00 dinara i naknade za CEOP u iznosu od 1000,00 dinara.

Obradio:

Ahmet Biševac, d.i.a.

Rukovodilac odeljenja:

Nihat Crnovršanin, d.i.g.