



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-21445-LOCAH-18/2026

Datum: 12.05.2026. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući po zahtevu "IKAN 2013" DOO, Novi Pazar, za izmenu lokacijskih uslova koji je podnet preko punomoćnika Sibe Biševac iz Novog Pazara ovom organu kroz CIS, a na osnovu člana 53a., 54. i 55. Zakona o planiranju izgradnje ("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 i 145/2014, 83/2018, 31/2019 i 37/2019, 9/2020, 52/21 i 62/23) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.87/23), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

Menjaju se lokacijski uslovi br. ROP-NPA-21445-LOC-8/2024 od 08.05.2024.god., odnosno izdaju se novi lokacijski uslovi za izgradnju stambeno-pansionsko-poslovnog objekta, spratnosti 3Po + Pr + 10 na kat. parcelama br. 3412, 3413, 3414, 3415 i 3416 K.O.Novi Pazar prema dostavljenom izmenjenom Idejnom rešenju br.td.IDR-02/2026 od februara 2026g. glavni projektant Arabela Kuč br. licence 321A 184 24.

OPIS IZMENA IDEJNOG REŠENJA

- Povećana je spratnosti objekta (prvobitno je bilo 3Po+Pr+9 a sada 3Po+Pr+10),

- Ukupna bruto izgrađena površina koja sada iznosi 14339,34m² , nadzemno 10273,43m².
- Povećan je broj garažnih i parking mesta u objektu i oko objekta i sada je ukupno 101PM ,
- Povećan je broj funkcionalnih jedinica
- poslovni prostor (prvobitno 10, sada 11)
- stanovi (prvobitno 80, sada 92 stana)

Novo stanje sa brojem funkcionalnih celine jeste (92 stana + 11 poslovni prostor + 1 pansioniski prostor) = 104 funkcionalne celine.

Deo parcele koji se planira izdvojiti za proširenje ulice Manja Ćorović se planira realizovati tek nakon dobijanja dozvole za izgradnju to jest pre upotrebne dozvole.

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 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, 11/2024 i 19/2024);

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Predmetne kat. parcele nalaze se u okviru zone Au (centralne urbane i poslovne zone, stanovanje visoke gustine, ostale površine, građevinsko područje) i zone saobraćajnica (infrastruktura, javne površine, građevinsko područje);

ZONA Au

Namena zemljišta

Osnovna namena zemljišta su objekti javne namene (zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura i socijalne ustanove, objekti komunalne infrastrukture), poslovanje (komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge) i stanovanje (visoke gustine stanovanja, višeporodično i porodično stanovanje). Prateća namena su sve namene kompatibilne osnovnoj nameni. Zabranjena namena su svi 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.

U okviru zona stanovanja predviđeno je pretežno višeporodično stanovanje sa mogućim poslovanjem, na parcelama sa slobodnostojećim objektima van regulacije. Porodično stambena namena na postojećem građevinskom području naselja može da se postepeno transformiše, prenamenjuje za višeporodično stanovanje, kompatibilnu mešovitu i poslovnu namenu. Poslovanje u okviru osnovne namene podrazumeva: usluge, privređivanje, javne namene, objekte komunalne i druge infrastrukture. Vrsta i kapacitet namene definiše se prema karakteru zone.

U okviru ostalog građevinskog zemljišta, mogu se graditi (u javnom ili privatnom vlasništvu) i objekti javne namene: obrazovanje, dečja i socijalna zaštita, zdravstvo, kultura, informisanje, sport i rekreacija, ali pod uslovom da zadovolje sve normative i kriterijume za odgovarajuću delatnost i uslove neposrednog okruženja

prema Pravilniku o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju. Izgradnja objekata u svemu podleže pravilima građenja za izgradnju javnih objekata.

Kao prateće (mešovite i osnovne na parceli) mogu se graditi pod uslovom da parcela svojom veličinom, oblikom, konfiguracijom terena i uslovima za priključak na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu pruža te mogućnosti, uz uslov obezbeđenja svih funkcija objekta u okviru parcele kao i namena u okruženju. Objekti kompatibilne namene mogu se graditi na površinama druge pretežne namene, koji svojom namenom nemaju štetnog uticaja na životnu sredinu i to su: poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo, zanatstvo i usluge, zdravstvo, dečija zaštita, obrazovanje, kultura, verski objekti.

Nije dozvoljena namena objekata koji mogu da ugroze osnovnu namenu sa bilo kog aspekta. Zabranjene su sve delatnosti koje bi ugrozile životnu sredinu bukom, vibracijama, gasovima, mirisima, otpadnim vodama, i drugim štetnim dejstvima, kao i objekti koji po arhitektonsko-građevinskom sklopu ne odgovaraju karakteru namene prostora.

Položaj objekata u odnosu na regulaciju

Za nove objekte prema grafičkom prilogu „Plan regulacije sa građevinskim linijama“, osim za višeporodično stanovanje gde je minimalna građevinska linija udaljena 5,0 metara 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. Za ulice čiji je ukupni profil manji od 5,0 m, za sve objekte više od 16,0 m građevinska linija se određuje na 10,0 metara od osovine ulice. Za objekte koji se dograđuju ili rekonstruišu a za koje je već pribavljena građevinska dozvola, se ne primenjuje pravilo u pogledu građevinske linije koja se određuje prema starim pravilima građenja. U slučajevima nadogradnje 1 etaže, bez galerije i potkrovnih prostorija, na postojećim stambenim, stambeno-poslovnim i 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. Na delu plana - potes ul. 28 Novembra, građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom. 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.

Erkeri na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1.6 m. Erkeri u odnosu na regulacionu liniju nisu dozvoljeni. Strehe, elementi na fasadi u vidu obloga simsa dekorativnim fasadnim oblogama i aplikacijama (izrađenim od termoizolacionih materijala, gipsa, alubonda, trespe i drugih kompozitnih materijala), konstrukcije za smeštanje klima uređaja, toplotnih pumpi, fotonaponskih panela ukoliko su montirani na fasadi ili ogradi terase i sl. Ovakvi elementi mogu preći građevinsku liniju koja je definisana planom. Nulta kota prizemlja je maksimalno 20cm od kote izgrađenog trotoara za poslovne prostorije u objektu. Rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza regulacione linije.

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljena izgradnja novih i dogradnja postojećih objekta. Položaj objekta na parceli definiše se građevinskom linijom u odnosu na regulaciju, a minimalnim udaljenostima u odnosu na granicu susedne parcele i druge objekte na parceli.

Udaljenost građevinske linije objekta od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu „Plan regulacije sa građevinskim linijama“. Za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza

građevinska linija se utvrđuje Lokacijskim uslovima. Objekat se unutar građevinske linije postavlja tako da ne ometa sigurnost saobraćajnog kretanja i preglednost raskrsnica i objekte na istoj i susednim parcelama, dužom stranom paralelno izohipsama, pravilno u odnosu na teren (bez promene morfologije i prirodnih uslova tj. uz kontrolisano usecanje i nasipanje), pravilno prema stranama sveta (insolaciji). Balkoni, terase i otvorena stepeništa ne smeju preći propisanu regulacionu liniju. Pri rušenju celog objekta ili delova objekta i njihovoj ponovnoj izgradnji obavezno je poštovati planiranu građevinsku liniju. Građevinska linija pomoćnog objekta se postavlja iza građevinske linije osnovnog objekta na parceli.

Podzemna građevinska linija može da odstupa od nadzemne građevinske linije u okviru parcele pod uslovima. Ukoliko je prosečna širina regulacije ispred parcele planirane za gradnju manja od 7,0m, podzemne etaže i silazne rampe moraju se udaljiti od regulacione linije min.1,0m. Izgrađeni objekti, ispred planom zadate građevinske linije mogu se legalizovati ukoliko ne ugrožavaju regulaciju, saobraćajnu preglednost niti suseda.

Položaj objekata u odnosu na granice građevinske parcele

Osnovni stambeni objekat je višeporodični objekat. 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. Poslovni objekti mogu se graditi kao slobodnostojeći a kao poslovni prostor pretežno u prizemnim, ali i u drugim delovima objekata. Pomoćni prostor se obezbeđuje u okviru osnovnih objekata ili kao drugi objekat na parceli.

Najmanje dozvoljeno rastojanje najisturenije tačke (dimenzije se odnose na horizontalnu projekciju sa erkerima objekta) novog objekta poslovanja i višeporodičnog stanovanja (višespratnica) je 4,0m 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. Udaljenost objekta od susedne parcele ne odnosi se na strehe, elemente na fasadi u vidu obloga simsa dekorativnim fasadnim oblogama i aplikacijama (izrađenim od termoizolacionih materijala, gipsa, alubonda, trespe i drugih kompozitnih materijala), konstrukcije za smeštanje klima uređaja, 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, ugrožavanje suseda na osnovnoj građevinskoj liniji i sl.).

Udaljenosti od susednih parcela definišu tipologiju objekata:

- slobodnostojeći objekat - ne dodiruje ni jednu susednu granicu građevinske parcele;
- u neprekinutom nizu - objekat na parceli dodiruje obe bočne granice građevinske parcele);

u prekinutom nizu ili jednostrano uzidani ("dvojni") - objekat na parceli dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele.

Uslovi za formiranje građevinskih parcela

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 građevinske parcele. 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. Najmanja širina fronta građevinske parcele (širina parcele prema regulaciji) za slobodnostojeće višeporodične stambene i poslovne objekte je 15,0m a na unutrašnjim delovima parcele, koji su manje širine od propisane, dozvoljena je gradnja uz poštovanje pravila o minimalnim rastojanjima od granica parcele. 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. Sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske.

Svaka građevinska parcela mora imati izlaz na javnu površinu odnosno ulicu, neposredno ili preko pristupnog puta, minimalna širina pristupnog puta je 3,5m. Kod preparcelacije po dubini minimalna širina prolaza je 2.5 metra. Postojeći prolazi koji imaju širinu ne manju od 2,0 m se zadržavaju.

Građevinska parcela treba da ima oblik pravougaonika ili trapeza, odnosno da ima površinu i oblik koji omogućava izgradnju objekata u skladu sa pravilima o građenju i tehničkim propisima. Za gradnju se mogu koristiti i parcele nepravilnog oblika, u kom slučaju se izgradnja objekta (objekata) prilagođava obliku parcele u skladu sa uslovima određene zone. Ukoliko je parcela nepravilnog oblika dozvoljava se izgradnja objekta i u delu parcele koji nema propisanu minimalnu širinu pri čemu se moraju poštovati propisane udaljenosti od granica susednih parcela. Uslovi za ispravku granica građevinske parcele u odnosu na granice susednih parcela mogu se izdati u skladu sa uslovima iz Plana. Prilikom ispravke granica susednih parcela, mora se poštovati pravilo, da katastarska parcela u javnoj svojini, koja se pridodaje susednoj parceli, ne ispunjava uslove za posebnu građevinsku parcelu, kao i da je manje površine od parcele kojoj se pripaja.

Gde postoje mogućnosti za formiranje nove građevinske parcele, formirati građevinsku parcelu za redovnu upotrebu objekta prema pravilima građenja iz Plana. Gde ne postoje uslovi za formiranje nove građevinske parcele, ukoliko ima više objekata na parceli, formirati parcele srazmerno površini objekta. Kada ne postoje ni minimalni uslovi za formiranje građevinske parcele koja bi obezbedila parkiranje, postavljanje kontejnera i zadovoljavanje ostalih propisanih parametara, površina parcele će se formirati od površine objekta uvećane za trotoare. Pravilo se primenjuje u svim zonama.

Nije dozvoljeno zatvaranje postojećih prolaza i pasaža iz bezbednosnih i funkcionalnih razloga (pristup interventnih vozila, ekonomski pristup, pešački pristupi itd.). Svi postojeći pasaži tretiraće se kao površine javne namene bez obzira na oblik svojine.

Indeksi

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele za objekte van zone zaštite istorijskog jezgra 70%. Za objekte u zoni zaštite istorijskog jezgra najveći dozvoljeni indeks zauzetosti određuje će lokacijskim uslovima, saglasno uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Indeks zauzetosti i visina objekta definišu, površine svih objekata na parceli. Obzirom na neujednačenu izgrađenost u okviru postojećih domaćinstava (u slučaju da postojeći procenat izgrađenosti parcela ili drugi urbanistički parametar je veći od datih maksimalnih vrednosti), zadržava se postojeća izgrađenost bez mogućnosti povećanja. Podrumske i suterenske etaže se ne obračunavaju u BRGP.

Visinska regulacija

Najveća dozvoljena visina višeporodičnih i poslovnih objekata je 33,0m, a porodičnih stambenih objekata 12,0m.

Visina i tip objekata zavisi od njegove namene, a mora biti prilagođena uslovima lokacije i funkciji. Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena (za objekte sa kosim krovom) odnosno do kote venca (za objekte sa ravnim krovom i blagim nagibom krova). Objekti mogu imati podrumske ili suterenske etaže, ukoliko ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Kota poda prizemlja je min 0,2 m do 1,2 m od nulte kote tj. kote terena na mestu glavnog ulaza u objekat. Visina etaža se određuje prema nameni, a prema Pravilniku.

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti i poštovanje ostalih parametara za zonu. Za drugi objekat obavezno obezbediti prilaz ka javnoj površini minimalne širine 2,50m za porodične objekte i min 3,5m za višeporodične.

Na parceli se mogu locirati dva ili više objekata osnovne i prateće namene u okviru indeksa izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta, poštujući sva ostala pravila građenja, ukoliko pravilima za pojedinačne namene nije drugačije propisano.

Za sve namene stanovanja izgradnja pomoćnih objekata je moguća samo do maksimalno predviđenih urbanističkih parametara datih u pravilima građenja s tim da maksimalna spratnost bude P+0 (prizemlje). Pomoćni objekti se po pravilu postavljaju na rastojanju od 1,0 m od međe (najisturenija tačka objekta ka međi suseda), isti mogu imati ravan ili kos krov maksiminog nagiba krovnih ravni do 15% sa obaveznim odvodnjavanjem vode sa krovnih ravni u svoju parcelu. Visina venca pomoćnog objekta ne može preći 3,0 m od nulte kote terena (nulta kota predstavlja presek vertikalne ose objekta i tla na mestu gradnje pomoćnog objekta) a maksimalna visina 5,0 m (do slemena). Ove odrednice se primenjuju kao opšte pravilo ukoliko nije drugačije dato kroz pojedinačna pravila građenja za pojedine zone gradnje. Ovaj objekat ne sme ugroziti kvalitet namene na susednim parcelama. Na oblikovanje se primenjuju isti uslovi kao za osnovni objekat. Pomoćni objekat gradi se iza građevinske linije i iza osnovnog objekta. Izuzetno, kada je prirodni teren od regulacione do građevinske linije u nagibu većem od 12% pomoćni objekat sa namenom garaže može se graditi između regulacione i građevinske linije uz uslov da ne ometa saobraćajnu preglednost.

Spratnost je prizemlje sa mogućnošću korišćenja podzemne etaže za pomoćni prostor, odnosno nadzemne za nepokrivenu terasu. Na ovaj objekat, obzirom na ekspaniranost, primenjuju se uslovi oblikovanja kao za osnovni objekat. U centrima svih nivoa nije dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata, pomoćni prostor se realizuje isključivo u okviru osnovnih objekata na parceli.

Pristup i smeštaj vozila

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 socijalno stanovanje obezbediti po jedno parking mesto na dva stana. 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, odnosno u skladu sa uslovima Imalaca javnih ovlašćenja. Parking mesto se ne obezbeđuje za zatečene objekte u zonama zaštite istorijskog jezgra grada.

Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu. Ukoliko je parking, površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište.

Potreban broj parking mesta (PM):

- o za objekte banjsko-pansionskog smeštaja je 1PM na koristan prostor za 10 kreveta,
- o za objekte banaka, zdravstvenih, poslovnih ili administrativnih ustanova je 1PM na 70m² korisnog prostora,
- o za pošte je 1PM na 150m² korisnog prostora,
- o za trgovine na malo je 1PM na 100m² korisnog prostora,
- o za ugostiteljske objekte je 1PM na koristan prostor za 8 stolica,
- o za hotelijerske ustanove je 1PM na koristan prostor za 10kreveta,
- o za pozorište ili bioskop je 1PM na koristan prostor za 30 gledalaca,
- o za sportske hale je 1PM za koristan prostor za 40 gledalaca,
- o za proizvodne, magacinske i industrijske objekte je 1PM na 200m² korisnog prostora,

Pod garažom u stambenoj zgradi podrazumeva se zatvoreni prostor za parkiranje vozila. Najmanja dimenzija parking mesta za parkiranje je 230/480 cm, parking mesta za podužno parkiranje je 200/550 cm, a garažnog boksa 270/550 cm. Svetla visina garaža na površinama koje su predviđene za kretanje motornih vozila ne sme biti manja od 220 cm, mereno od kote gotovog poda do najnižeg nivoa elemenata konstrukcije, instalacija i opreme. Najveći nagib pristupne rampe za garažu iznosi 12% ako je rampa otvorena, odnosno 15% ako je rampa zaštićena od zaleđivanja ili natkrivena. 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.

Pravila za arhitektonsko oblikovanje

Građenje objekata u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namenom. Posebnu pažnju treba obratiti prilikom obrade fasadnih površina u ul. S. Nemanje, 28 novembra i AVNOJ-a, gde je neophodna primena visokokvalitetnih i trajnih materijala zadovoljavajućih estetskih karakteristika.

Građenje objekata u zoni u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namenom, uz primenu boja, arhitektonskih i dekorativnih elemenata u oblikovanju fasada na način kojim će objekat u prostoru i okruženju obrazovati usaglašenu, estetski oblikovanu celinu. Za građenje objekata koristiti atestirane

građevinske materijale, s tim da se preporučuje primena autohtonih materijala sa ovog područja. Krovne ravni oblikovati u skladu sa proporcijama objekta. Krovni pokrivač odabrati u zavisnosti od nagiba krovnih ravni. Fasade treba da su malterisane i bojene odgovarajućom bojom, ili od fasadne opeke ili kombinovane obrade, sa upotrebom stakla, metala, raznih fasadnih obloga, kao ravne površine ili sa ispadima (lođe, balkoni, erkeri i sl.) dozvoljenih veličina. Objekti koji su u režimu zaštite nepokretnih kulturnih dobara, usklađuju se sa uslovima nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture. Isključena je primena ne autentičnih stilskih redova i motiva u obradi fasadne plastike, stubova, ograda i drugih arhitektonsko građevinskih elemenata objekata i partera.

Uređenje parcele (kompleksa) vrši se na osnovu propisa i tehničkih uslova i normativa za odgovarajuću namenu. Kompleks (parcela, građevinska parcela) mora biti uređen tako da bude u skladu sa namenom objekta i okruženjem. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter, zelenu površinu parcele i odvodnjavanje. Maksimalno sačuvati postojeći zeleni fond na lokaciji. Minimalni procenat zelenih površina na parceli propisan je u okviru posebnih pravila građenja za svaku namenu. Površinske vode sa jedne parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj.

Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do maksimalne visine od 0,90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,40m. Ograda građevinskih parcela privrednih i komercijalnih objekata (radni i poslovni objekti privredno-radnih zona, skladišta, radionice i sl.) može biti zidana ili transparentna do maksimalne visine 2,20 m. Parcele čija je kota nivelete viša od 0,90 m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine od 1,40 m koja se može postavljati na podzid čiju visinu određuje nadležna opštinska služba. Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati "živom" (zelenom) ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele ili transparentnom ogradom do visine 1,40 m (ili eventualno punom zidanom ogradom do visine 1,40 m, uz saglasnost suseda). Ograđivanje građevinskih parcela za namene koje se po zakonu ograđuju vrši se na način koji je utvrđen određenim pravilnikom.

Obavezan procenat zastupljenosti zelenih površina na parceli

Za stambene, stambeno-poslovne, višeporodične i poslovne objekte obezbediti minimum 5% zelenila od ukupne površine parcele.

Pravila za postojeće objekte

U zonama za koje su utvrđena pravila uređenja i građenja regulacionim planom, određene intervencije na postojećem objektu moraju se odvijati prema utvrđenim pravilima iz planskog dokumenta za te objekte. Na postojećim objektima u okviru obuhvata Plana, u skladu sa njihovom namenom i propisanim pravilima građenja utvrđenim za građenje u određenoj zoni, dozvoljena je rekonstrukcija (totalna). Ukoliko postojeći objekat delom izlazi ispred planom definisane građevinske linije zadržava se ukoliko ne ometa javnu površinu (regulacionu liniju), saobraćajnu preglednost ili suseda, uz moguću rekonstrukciju (totalnu) i eventualnu dogradnju, do max. spratnosti P+1, a svaka veća spratnost je moguća samo iza planom definisane građevinske linije i ostalih parametara iz plana. Dogradnja nad postojećim stambenim, poslovnim objektom dozvoljena je uz prethodnu statičku proveru stabilnosti i sigurnosti objekta, odnosno preduzete mere zaštite susednog objekta, sa zadržavanjem osnovne namene, kao i pretvaranjem dela ili celog stambenog prostora u poslovni (radni prostor), tako da objekat može biti stambeno - poslovni i poslovni objekat. Za objekte čija međusobna udaljenost iznosi manje od 3,0m, rekonstrukcija se može vršiti samo u postojećim gabaritima objekta, bez naspramnih otvora stambenih prostorija prema susednom objektu. Rekonstrukcija i dogradnja se ne mogu

odobriti za postojeće objekte koji su bespravno izgrađeni, odnosno ne poseduju odobrenje za gradnju niti upotrebnu dozvolu, dok se isti ne legalizuju, a onda prema pravilima građenja za datu zonu.

Postojeći stambeni i poslovni objekti koji su predviđeni za rušenje, a nalaze se unutar planiranih regulacionih linija ulice mogu se adaptirati i sanirati u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu.

Ostali uslovi

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.

Stambeni prostor - stambenu jedinicu sa pomoćnim i pratećim prostorima u okviru višeporodičnog objekta organizovati prema funkciji i važećim normativima. Svetla visina stambenih prostorija ne može biti manja od 2,5m. Poslovni objekti treba da su izgrađeni prema funkcionalnim, sanitarnim, tehničko- tehnološkim i drugim uslovima prema važećim propisima za određenu namenu ili delatnost. Standardna svetla visina poslovnih, radnih prostorija treba da je u skladu sa propisima za obavljanje određene vrste delatnosti. Objekti svih vrsta i namena treba da su funkcionalni, statički stabilni, hidro i termički propisno izolovani i opremljeni svim savremenim instalacijama u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namene. Prilikom projektovanja i izgradnje objekata ispoštovati važeće tehničke propise za građenje objekata određene namene. Objekte projektovati u skladu sa propisima o izgradnji na seizmičkom području, imajući u vidu da se gradi na području koje prema intenzitetu zemljotresa spada u VIII stepen Merkali-Kankali-Zibergove skale (MCS). Ako parcela na strmom terenu izlazi na dva moguća prilaza (gornji i donji), određuju se i 2(dve) kote prizemlja, od kojih se utvrđuje dozvoljena spratnost posebno za delove orijentisane na gornju i donju prilaznu zonu u slučaju kada su ulazi u objekat stambenog karaktera. Ukoliko se radi o pomoćnim prostorijama u donjoj prilaznoj zoni, nulta kota se određuje u gornjoj prilaznoj zoni za stambeni deo objekta. Prilikom projektovanja i izgradnje objekata imati u vidu nivo podzemne vode. Kod građenja objekata na međi voditi računa da se objektom ili nekim njegovim elementom – (ispadom i drugim) ne ugrozi vazdušni, odnosno podzemni prostor susedne parcele. Krovne ravni svih objekata u pogledu nagiba krovnih ravni treba da su rešene tako da se odvođenje atmosferskih voda sa površina krova reši u sopstveno dvorište, odnosno usmeri na uličnu atmosfersku kanalizaciju. Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeriti prema drugoj parceli, odnosno objektima na susednim parcelama. Izgrađene saobraćajne površine, pristupne pešačke staze objektima na parceli, rampe garaža u prizemlju i pomoćnih i radnih prostorija kojima se savladava visinska razlika iznad kote terena, kolske pristupne puteve dvorišta i manipulativne dvorišne platee, treba izvesti sa padom orijentisano prema ulici, eventualno delom prema zelenim površinama na parceli (vrt, bašta i slično). U slučaju izgradnje garaže u suterenu objekta, pad rampe za pristup garaži orijentisan je prema objektu, a odvođenje površinskih voda rešava se drenažom ili na drugi pogodan način. Saobraćajne površine - pristupni putevi i platoi treba da su izvedeni sa savremenim kolovoznim zastorom: beton, asfalt ili popločanje raznim tipskim elementima. Javni prostor ulice se ne može koristiti za obavljanje delatnosti (skladištenje materijala i sl.) niti za parkiranje teških vozila i mašina, već se u tu svrhu mora organizovati i urediti prostor u okviru parcele ukoliko za to postoje prostorni uslovi i ne remete se stvoreni uslovi življenja u širem okruženju.

POJMOVNIK- Osnovni pojmovi upotrebljeni u pravilima uređenja i građenja imaju sledeće značenje:

Adaptacija jeste izvođenje građevinskih i drugih radova na postojećem objektu, kojima se: vrši promena organizacije prostora u objektu; vrši zamena uređaja, postrojenja, opreme i instalacija istog kapaciteta, a kojima se ne utiče na stabilnost i sigurnost objekta, ne menjaju konstruktivni elementi, ne menja spoljni izgled i ne utiče na bezbednost susednih objekata, saobraćaja, zaštite od požara i životne sredine;

Građevinsko područje – jeste uređeni i izgrađeni deo naseljenog mesta, kao i neizgrađeni deo područja određen planskim dokumentom za zaštitu, uređenje ili izgradnju objekta;

Blok – deo gradskog prostora oivičen javnim saobraćajnim površinama;

Građevinska parcela – jeste deo građevinskog zemljišta, sa pristupom javnoj saobraćajnoj površini, koja je izgrađena ili planom predviđena za izgradnju, koja se definiše koordinatama prelomnih tačaka u državnoj projekciji;

Front građevinske parcele – širina građevinske parcele prema pristupnoj saobraćajnoj površini;

Građevinski kompleks – građevinski kompleks predstavlja, celinu koja se sastoji od više međusobno povezanih samostalnih funkcionalnih celina, odnosno katastarskih parcela, koje mogu imati različitu namenu;

Bruto razvijena građevinska površina (BRGP) – jeste zbir površina svih nadzemnih etaža objekta, merenih u nivou podova svih delova objekta - spoljne mere obodnih zidova (sa oblogama, parapetima i ogradama);

Indeks izgrađenosti parcele – jeste odnos (količnik) bruto razvijene građevinske površine izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele;

Indeks zauzetosti parcele – jeste odnos gabarita horizontalne projekcije izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele, izražen u procentima;

Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote venca (najviše tačke fasadnog platna) i određuje se u odnosu na fasadu objekta postavljenoj prema ulici, odnosno pristupnoj javnoj saobraćajnoj površini.

Spratnost objekta – broj spratova, koji se broje od prvog sprata iznad prizemlja pa naviše. Kao spratovi brojem se ne izražavaju prizemlje, podrum, suteran i potkrovlje. Broj spratova zgrade čiji su pojedini delovi različite spratnosti iskazuje se brojem spratova najvišeg dela zgrade. Broj spratova u zgradi na nagnutom terenu iskazuje se prema onom delu zgrade koji ima najveći broj spratova. Izražava se opisom i brojem nadzemnih etaža, pri čemu se podrum označava kao Po, suteran kao Su, prizemlje kao P, nadzemne etaže brojem etaža, potkrovlje kao Pk, a povučena etaža kao Ps.

Separat o tehničkim uslovima izgradnje (u daljem tekstu: separat) jeste dokument koji donosi imalac javnih ovlašćenja u okviru svoje nadležnosti kad planski dokument ne sadrži uslove, odnosno podatke za izradu tehničke dokumentacije, koji sadrži odgovarajuće uslove i podatke za izradu tehničke dokumentacije, a naročito kapacitete i mesto priključenja na komunalnu i drugu infrastrukturu prema klasama objekata i delovima područja za koje se donosi;

Podrum – nivo u zgradi čiji se pod nalazi ispod površine terena i to na dubini većoj od jednog metra.

Suteren – nivo u zgradi čiji se pod nalazi ispod površine terena, ali na dubini do jednog metra i manje.

Prizemlje – prva etaža u zgradi iznad podruma I suterena, ili iznad nivoa terena (ako zgrada nema podrum ili suteren) na visini do 1,6 m od najviše kote pristupne saobraćajnice. Za objekte koji imaju pristup sa više saobraćajnica, prizemlje se definiše u odnosu na saobraćajnicu koja ima najvišu kotu. Za objekte koji su povučeni u odnosu na regulacionu liniju, prizemlje se definiše u odnosu na nultu kotu.

Sprat – nivo u zgradi koji se nalazi iznad prizemlja a ispod krovne konstrukcije ili potkrovlja.

Povučeni sprat – poslednja etaža povučena od fasadne ravni prema javnoj površini minimalno 1,5 m u nivou poda. Kota venca povučene etaže je maksimalno 3,5 m iznad kote venca objekta u ravni fasadnog platna.

Potkrovlje ili mansarda – nivo u zgradi koji je u celini ili delimično izgrađen unutar krovne konstrukcije zgrade, sa nadzikom visine do 1,6 m od kote poda poslednje etaže.

Međusprat – nivo u zgradi koji se nalazi između prizemlja i prvog sprata i projektuje se obično u slučajevima kada su u delu prizemlja smeštene poslovne prostorije. Međusprat čini konstruktivnu celinu sa prizemljem.

Polusprat – javlja se u slučajevima kada zgrada ima jedan ili više spratova, a horizontalna podela na spratove nije sprovedena u jednoj ravni kroz celu zgradu. Obično je podela izvršena po polovini zgrade, a razlika u visini poda jednog i drugog dela je pola visine sprata. Tada se dva polusprata, koje spaja donji stepenišni krak, smatraju jednim spratom.

Nulta kota – tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta u ravni fasadnog platna prema pristupnoj saobraćajnici.

Kota prizemlja objekta – kota poda prizemne etaže, definisana kao udaljenje od najviše kote pristupne saobraćajne površine, odnosno nulte kote.

Podzemna etaža – deo objekta čija je kota poda ispod površine terena (podrum ili suteren).

Nadzemna etaža – deo objekta iznad površine terena, čija je kota poda minimalno 0,2 m iznad površine terena.

Erker – nadzemni deo objekta koji izlazi iz osnovnog gabarita objekta na određenom rastojanju u odnosu na građevinsku liniju objekta.

Postojeći objekat – objekat koji je evidentiran na ažurnoj geodetskoj podlozi.

Dogradnja – jeste izvođenje građevinskih i drugih radova kojima se izgrađuje novi prostor van postojećeg gabarita objekta, kao i nadziđivanje objekta, i sa njim čini građevinsku, funkcionalnu ili tehničku celinu;

Rekonstrukcija – jeste izvođenje građevinskih i drugih radova na postojećem objektu u gabaritu i volumenu objekta kojima se utiče na ispunjavanje osnovnih zahteva za objekat, menja tehnološki proces; menja spoljni izgled objekta ili povećava broj funkcionalnih jedinica, vrši zamena uređaja, postrojenja, opreme i instalacija sa povećanjem kapaciteta;

Slobodnostojeći objekat – objekat koji je udaljen od bočnih i zadnje granice građevinske parcele.

Niz objekata – minimalno tri objekta uzidana na bočne granice parcele, od kojih je srednji objekat obavezno uzidan na obe bočne granice građevinske parcele.

Porodična stambena zgrada - zgrada za stanovanje sa najviše dva stana.

Višeporodična stambena zgrada - zgrada za stanovanje sa najmanje tri stana.

Regulaciona linija – jeste linija koja razdvaja površine određene javne namene od površina predviđenih za druge javne i ostale namene.

Silazna rampa – denivelisani pristup podzemnim etažama, koji može da počne od regulacione linije do objekta, osim ako pravilima građenja nije drugačije definisano.

Vertikalna regulacija bloka – regulacija bloka definisana kroz spratnost ili visinu objekata u bloku.

Građevinska linija – građevinska linija jeste linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode do koje je dozvoljeno građenje osnovnog gabarita objekta;.

Pomoćni objekat – pomoćni objekat jeste objekat koji je u funkciji glavnog objekta, a gradi se na istoj parceli na kojoj je sagrađen ili može biti sagrađen glavni stambeni, poslovni ili objekat javne namene (garaže, ostave, septičke jame, bunari, cisterne za vodu, vizitorski centri, info-pultovi i sl.);

Površina javne namene površina javne namene jeste prostor određen planskim dokumentom za uređenje ili izgradnju objekata javne namene ili javnih površina za koje je predviđeno utvrđivanje javnog interesa, u skladu sa posebnim zakonom (ulice, trgovi, parkovi i dr.);

Integrisane (kolsko - pešačke) saobraćajnice - zona usporenog saobraćaja vozila, deo puta, ulice ili deo naselja u kome kolovoz koriste pešaci i vozila.

Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta: Sprovođenje plana generalne regulacije vrši se direktno. Ukoliko se planira izgradnja objekta, u zoni urbane obnove i 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.

Urbanistički projekti rade se u skladu sa obavezama datim kroz pravila uređenja i građenja za određene zone i namene - za javne namene na površinama koje su regulisane ovim planom, namene privređivanja, složene programe poslovanja i usluga, višeporodično stanovanje, kao i za sve namene za koje se ustanovi obaveza izrade odgovarajućih elaborata zaštite (na osnovu prethodno pribavljenog mišljenja nadležnog organa). Urbanističkim projektom se može predvideti fazna izgradnja, uz obezbeđenje minimalnog stepena komunalne opremljenosti, kapaciteta parkiranja i uslova i mera zaštite u prvoj fazi.

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. Priključenje objekata na infrastrukturu vrši se na osnovu uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća. Minimalni stepen komunalne opremljenosti podrazumeva

obezbeđen izlaz na javni put, kapacitet parkiranja, rešeno odlaganje komunalnog otpada i priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije.

Uslovi za formiranje građevinskih parcela: Dati su u pravilima građenja.

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

Posebni uslovi: Planom nisu utvrđeni nikakvi posebni uslovi za predmetnu lokaciju.

U postupku izmene pribavljeni su novi, izmenjeni uslovi imaoaca javnih ovlašćenja, i to:

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

– 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 ministarstva unutrašnjih poslova, sektor za vanredne situacije u novom pazaru br. 217-1809/26 od 19.03.2026.g..*

- Uslovi za projektovanje i priključenje, broj: 018/26 od 25.03.2026. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 636 od 12.03.2026. god. izdati od JKP „Gradska čistoća” kojima se određuje da je potrebno 21(dvadesetjedan) kontejner.

-Uslovi JP „Gradska toplana” Novi Pazar br.422/2026 od 25.03.2026.g.

- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar” br.. 596 od 25.03.2026.god.
- Uslovi za projektovanje i priključenje od JP za uređivanje gradskog zemljišta ”Novi Pazar” br.681/2026 od 12.03.2026.god..
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K. 1.1. 0-d-07.06 - 121846-26 od 18.03.2026. god izdati od JP EPS „Elektrosrbija”

Nedostajuća infrastruktura:

Uslovi JP „EPS Distribucije” konstatuju da priključenje objekta nije moguće bez ispunjenja dodatnih uslova .

Uslovi JP ”Direkcija za izgradnju grada” konstatuju da postoji nedostajuća ulična infrastruktura.

Da bi se omogućilo priključenje objekta na elektro mrežu i deo nedostajuće saobraćajnice potrebno je izgraditi nedostajuću infrastrukturu kako je navedeno uslovima, a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaoцем javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za građevinsku dozovu.

Planirano priključenje na infrastrukturu investitor objekta mora izvesti o svom trošku a ugovorom regulisati međusobne odnose između davaoca javnih ovlašćenja u vezi nedostajuće komunalne infrastrukture (ulica, vodovod, kanalizacija, javna rasveta, NN mreža...) koja je obuhvaćena planskim dokumentom na osnovu koga se mogu izdati lokacijski uslovi pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole.

ROK VAŽENJA: Rok važenja izmenjenih lokacijskih uslova veže se za rok važenja lokacijskih uslova ROP-NPA-21445-LOC-8/2024 od 08.05.2024.god ., odnosno do isteka važenja građevinske dozvole izdate u skladu sa tim uslovima, za katastarsku parcelu za koju je podnet zahtev.

Za ove uslove naplaćena je taksa za izdavanje lokacijskih uslova u iznosu 3750, 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-NPA-21445-LOCAH-18/2026.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.

Savetnik:

Esma Koničanin, d.i.a.

Rukovodilac odeljenja:

Crnovršanin Nihat, d.i.gr.