



Republika Srbija

Grad Novi Pazar

Gradska uprava za izvorne i poverene poslove

Stevana Nemanje 2,

Odeljenje za urbanizam i izgradnju

IV/07 broj: ROP-NPA-1201-LOCH-2/2026

Datum: 09.3.2026.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu, koji je u ime Džudžević Nejme [REDACTED], podneo punomoćnik Esad Muminović [REDACTED], a preko CIS-a, za izdavanje lokacijskih uslova, 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 i 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima (*"Sl.gl.RS"*, br:87/23), izdaje:

## **LOKACIJSKE USLOVE**

**za izgradnju stambenog objekta spratnosti Su+Pr+1**

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 25125 KO Novi Pazar

Površina katastarske parcele: 808 m<sup>2</sup>

**KLASA OBJEKTA: kategorije A, 111011 –stambena zgrada sa jednim stanom**

PODACI O OBJEKTU: izdvojena kuća za stanovanje sa jednim stanom, spratnosti Su+Pr+1, bruto građevinske površine nadzemno 199,98 m<sup>2</sup>, ukupne bruto izgrađene površine 267,94 m<sup>2</sup>, prema idejnom rešenju objekta.

PLANSKI DOKUMENT: Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja Jošanicu, Staru čaršiju, Park, naselje iznad Parka, Jermiše, Hadžet, delove naselja Varevo, Paralovo, Mur, Šutenovac, naselja Rasadnik i Čair („Sl. list grada Novog Pazara“, br. 5/2014, 3/2017, 3/2018, 7/2018, 3/2020, 6/2021, 5/2022, 3/2023, 16/2024, 22/2024 i 17/25);

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA: celina VI, C- stanovanje retkih gustina.

USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	Minimalna širina parcele za objekte u nizu iznosi 6,00 metara. Minimalna širina parcele za višeporodični slobodnostojeći stambeni objekat je 15,00 metara, za objekte u prekinutom nizu 12 metara za objekte u neprekinutom nizu 10m pri čemu se moraju ispoštovati odgovarajuće udaljenosti prema susedima (za izgradnju na granici parcele potrebna je saglasnost vlasnika susedne parcele.). Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg stambenog objekta treba da bude 3,00 ara, za dvojni objekat 4.5 ara, a za objekat u nizu 2.0 ari. Na parcelama većim od 500m <sup>2</sup> moguće je graditi višeporodične stambene objekte, objekte mešovite namene, odnosno poslovne objekte i objekte za obavljanje delatnosti usluga, koje po karakteru i kapacitetu ne ometaju osnovnu funkciju stanovanja.
NAMENA _ OSNOVNA	Stanovanje
NAMENA _ PRATEĆA	Uslužne delatnosti, javne namene, mešovito poslovanje, mala

	privreda i prateći objekti komunalne infrastrukture
NAMENA _ ZABRANJENA	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.
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1.6 m. Nikakvi ispadi u odnosu na regulacionu liniju nisu dozvoljeni. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju. Postojeći objekti do regulacione linije se zadržavaju u postojećem gabaritu i spratnosti i kao takvi se mogu legalizovati. Građevinska linija je definisana na grafičkom prilogu i obavezujuća je za novu izgradnju objekata. Za objekte višeporodičnog stanovanja građevinska linija je udaljena od regulacione linije 5.0 metara. Ispadi na objektu ne mogu prečaziti građevinsku liniju više od 1,6 m. Ispadi u odnosu na regulacionu liniju nisu dozvoljeni. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI	40 % (50% za višeporodično stanovanje)
MAKSIMALNA VISINA	Za individualne stambene objekte 12.0 metara za objekte višeporodičnog stanovanja 18.0 metara.
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	Objekat se postavlja na minimum 3,00 m od granica građevinske parcele.  Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta višeporodičnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 5.0.  Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od granice susedne parcele neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele.  <i>U skladu sa ovom pravilom priložena je saglasnost UOP-I:778-2026</i>
PARKIRANJE	Parking prostor predvideti u okviru građevinske parcele. Broj parking mesta – jedno parking mesto za svaki stan i jedno parking mesto na 70 m <sup>2</sup> korisne površine poslovnog prostora. Za socijalno stanovanje 1 parking mesto na 2 stana.

USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti.
OSTALO	Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površine građevinske parcele umanju za površinu prizemlja.

Za izgradnju objekata za koja nisu definisana pravila građenja primenjivaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

PRISTUP PARCELI: Sa južne strane;

**VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 7,00m, Su+Pr+1;**

**PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: na parceli nema objekata koje je potrebno ukloniti radi izgradnje.**

**Na osnovu Uverenja br. 956-306-3818/2025 od 10.02.2026. 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: Date u IDR-u.**

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE, MATERIJALIZACIJA: Spoljni izgled objekta, oblik krova, primenjeni materijali boje i drugi elementi utvrđuju se projektom za građevinsku dozvolu.

**FAZNOST RADOVA: nije predviđena**

## **USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU**

### **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 JP „Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara” br. 473/2026 od 23.02.2026 god..
- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda br. 012/26 od 26.02.2026. god. od JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06-78969-26 od 27.02.2026.god izdati od „Elektrodistribucija Srbije”, sa Ugovorom br. 8K.1.1.0-D-07.06-78969-26-UGP.

*Nedostajuća infrastruktura: Uslovi „Elektrodistribucija 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 imaoem javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole.*

Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br.tehn. dokumentacije ID 04/2026, urađeno od strane projektnog biroa „Projekt M”, Novi Pazar, Glavni projektant Esad Muminović, d.i.a., 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 dve 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 1500,00 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 420,00 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-1201-LOCH-2/2026. 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.