



Republika Srbija

Grad Novi Pazar

Gradska uprava za izvorne i poverene poslove

Stevana Nemanje 2,

Odeljenje za urbanizam i izgradnju

Broj: ROP-NPA-7236-LOCH-2/2026

Datum: 18.05.2026. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu "NOVA Investing" doo, Rifata Burdževića 209B, Novi Pazar, za izdavanje lokacijskih uslova, a koji je pokrenut podnošenjem zahteva kroz Centralni informacioni sistema, preko zakonskog zastupnika Hubić Tahira, [REDACTED], 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, 62/23 i 91/25) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl.gl.RS", br.87/23), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

Za izgradnju stambeno-poslovnog objekta u ulici Sarajevskoj

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 3276 i 3277, K.O. Novi Pazar, Novi Pazar;

Ukupna površina prostora za izgradnju je $P=1587\text{m}^2$ i obaveza je investitora da pre podnošenja zahteva za upotrebnu dozvolu formira građevinsku parcelu.

Broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu: 2677 K.O. Novi Pazar.

KLASA OBJEKTA: kategorije "V"; 96,96% - stambene zgrade sa tri i više stanova, klasifikacioni broj 112222; 3,04% - zgrade za trgovinu na veliko i malo preko 400 m², klasifikacioni broj 123002;

MESTO PRIKLJUČKA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU: na ulici Sarajevskoj.

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto izgrađena površina je 7602,30m², ukupna BRGP nadzemno 6194,60m², visina vena 22,00m, spratnost Po+P+6.

Objekat je slobodnostojedi i postavljen je u okviru građevinskih linija. Visinska regulacija definisana je maksimalnom visinom objekta od 22 metara od kote terena. Spratnost objekta je Po+P+6. Na prizemlju su predviđeni poslovni prostor i garaža, u suterenu garaža, a na ostalim nadzemnim etažama stanovanje.

Forma objekta je određena oblikom parcele i urbanističkim planom grada. Prilagođenost lokaciji i obliku parcele, ravan krov i svedenom materijalizacijom grade modernost arhitektonskog izraza prožet tradicionalnošću.

Predviđeni materijali u obradi fasade su kombinacija savremenih staklenih površina u PVC ramovima, listele i jednostavnih malterisanih i bojenih površina. U stanovima su projektovane lođe i balkoni. Krovni pokrivač je predviđen kao ravan neprohodni krov sa svim slojevima predviđenim projektnom dokumentacijom.

U funkcionalnom smislu, objekat možemo podeliti na tri dela:

Garažni deo: Nivo -1 i deo prizemlja;

Poslovni deo: Deo prizemlja;

Stambeni deo: Spratovi 1. – 6.

U objektu su predviđene dve srednje garaže, u parteru i u podrumu. Kolski prilazi za garaže su ostvareni iz ul. Sarajevska, preko zasebnih pristupnih saobraćajnica u okviru građevinske parcele. Garaža u parteru je kapaciteta: 29 PM, a garaža u podrumu: 36 PM. Ukupno je obezbeđeno 65 parking mesta.

Poslovni deo smešten je u prizemlju i zauzima 204,81 m². Poslovnim delu se pristupa iz ul. Sarajevska, preko pešačkog prilaznog puta.

Ukupan broj stambenih jedinica je 63 projektovanih, i to: 3 četvorosobnih, 18 trosobnih, 9 dvoiposobnih i 33 dvosobnih. Stanovi su jednostrano ili dvostrano orijentisani. Sadržaj stambenih prostora je takav da može da zadovolji viši standard stanovanja tako da stanovi u zavisnosti od veličine poseduju: ulazni prostor, wc, kuhinju, trpezariju, špajz, ostavu, vešeraj, garderobu, dnevni boravak, balkone, lođe, kupatilo i jednu ili više spavadih soba. Vertikalne komunikacije predviđene su u vidu jednog putničkog lifta i jednog centralnog stepeništa, čime je obezbeđena veza između svih etaža, od garaže do poslednjeg sprata.

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 Jalija („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, 19/2024, 7/25, 11/25, 13/25, 17/25);

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 2, zona Ao –opšte stambene zone većih gustina;

PRAVILA GRAĐENJA :

USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	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. Sve zatečene parcele koje su manje od planirane minimalne veličine parcele tretiraće se kao građevinske. Na takvim parcelama može se dozvoliti izgradnja stambenog objekta u veličini i gabaritu kao okolni objekat. Za rastojanje od međe manja od planiranih neophodna je saglasnost suseda. Minimalna širina građ. parcele za višespratne stambene i poslovne objekte u neprekinutom nizu je 12,0m, pri čemu se moraju ispoštovati odgovarajuće udaljenosti prema susedima. Za parcele čija je širina fronta manja od 8,0m prema javnoj površini, gradiće se kuće u nizu. 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.
NAMENA OSNOVNA	Stanovanje: višeporodično, porodično, poslovanje, socijalno stanovanje. U okiru stambeno-poslovnih objekata dozvoljena je izgradnja poslovnog prostora do 50% površine objekta.
NAMENA PRATEĆA	Poslovanje: komercijalne usluge, zanatske usluge,

	trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura i socijalne ustanove, 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.
OSNOVNI TIP IZGRADNJE	Objekti javne namene, poslovni i stambeni objekti. Stambeni objekat tipa porodični, slobodnostojeći ili dvojni 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 prostor unutar objekta smešten je pretežno u prizemnim, ali i u drugim delovima objekata. Pomoćni prostor se obezbeđuje u okviru osnovnih objekata ili kao drugi objekat na parceli.
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	Građevinska linija definiše se prema opštim pravilima i grafičkom prilogu Regulacija sa građevinskim linijama. Kod izgradnje višeporodičnog stanovanja - višespratnica, građevinska linija je udaljena od regulacione linije 5.0 metara. Za ulice čiji je ukupni profil manji od 5,0 m, za sve objekte više od 16 m građevinska linija se određuje na 10 metara od osovine ulice. NAPOMENA: 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. Erkeri na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1.6 m. Erkeri u odnosu na regulacionu liniju nisu dozvoljeni. Svi postojeći objekti koji su ispred građevinske linije mogu se ozakoniti, a ako su na katastarskoj parceli državnog puta moraju se pribaviti saglasnosti upravljača javnog državnog puta u skladu sa Zakonom.

Nulta kota prizemlja je maksimalno 20cm od kote izgrađenog trotara 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.

MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI I IZGRAĐENOST PARCELE	Maksimalni indeks zauzetosti parcele je : 60 % za porodično-stambene objekte, 70% za višeporodične i stambeno-poslovne višespratnice
MAKSIMALNA VISINA OBJEKTA	Maksimalna visina višeporodičnih objekata je 22.0 m . Maksimalna visina porodičnih objekata je 12.0m .
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	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. 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 (izradjenim 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. 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, ugrozavanje suseda na osnovnoj građevinskoj liniji i sl.)
PARKIRANJE	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 objekte: Banka, Zdrastvena, Poslovna 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. Za socijalno stanovanje 1 parking mesto na 2 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 (Sl.glasnik RS br. 22/2015) odnosno u skladu sa uslovima Imalaca javnih ovlašćenja. Objekat se postavlja tako da ne ometa infrastrukturnu mrežu i objekte na istoj i susednim parcelama. 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.
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.
ARHITEKTONSKO-GRAĐEVINSKA STRUKTURA I OBRADA	Građenje objekata u zoni u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namenom na nivou bloka i potesa. Preporučena je primena visokokvalitetnih i trajnih materijala zadovoljavajućih estetskih karakteristika.
PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I	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.
ZELENILO	Za stambene, stambeno-poslovne, višeporodične i poslovne objekte obezbediti minimum 5% zelenila od ukupne površine parcele.
	Za objekte javne namene i složenije programe poslovanja sa

OSTALO	specifičnim zahtevima i uslovima obavezna je razrada kroz Urbanistički projekat. 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 PSZAR 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.
---------------	--

Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta:

Direktno na osnovu pravila uređenja, pravila i mera zaštite i pravila građenja definisanih ovim Planom.

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, pa je zato potrebno obratiti se nadležnom organu, odnosno organizaciji za izdavanje istih.

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

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

PRISTUP PARCELI: sa ulice Sarajkevske.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: visina venca 22,00m, spratnost Po+P+6 (podrum, prizemlje i 6 spratova).

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: na kopiji plana prikazani su objekti čije je uklanjanje predviđeno.

Na kopiji plana vodova br. 956-306-10868/2026 od 15.4.2026. su prikazani ucrtani i upisani vodovi, ali to ne predstavlja dokaz da i na navedenim parcelama nema drugih vodova.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: data je u grafičkom prilogu situacionog plana i iznosi 10m od osovine pristupne ulice 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 66 parking mesto, obezbeđeno je 65 PM (jedno nedostajuće PM). Za potrebe osoba sa invaliditetom obezbeđeno je 4 PM.

UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA: Parterno uređenje uraditi u skladu sa uslovima lokacije uz maksimalno ozelenjavanje slobodnih površina, a minimalno prema uslovima datim u pravilima građenja.

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);
- 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);
- Prilikom pripremanja terena i rušenja postojećih objekata obezbediti susedne parcele i objekte na njima.
- Uslovi sa aspekta zaštite od požara 07.21 broj 217-2897/26 od 29.4.2026. izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije u Novom Pazaru.
- Uslovi za energetska efikasnost, objekat mora biti isprojektovan u skladu sa Pravilnikom o energetska efikasnosti zgrada („Sl.gl.RS”, br. 61/11).

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu

- Uslovi za projektovanje i priključenje urađeni od JP “Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara” br. 1208/2026 od 04.5.2026.godine.
- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar“ br. 826 od 04.5.2026.god.
- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: 026/26 od 06.5.2026. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar
- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 969 od 24.4.2026. god. izdati od JKP „Gradska čistoća”.
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu br. 8K.1.1.0-D-07.06-185049-26 od 29.4.2026. god. izdati od „Elektrodistribucija Srbije” doo, i Ugovor br. 8K.1.1.0-D-07.06-185049-26-UGP od 29.4.2025.god.

Nedostajuća infrastruktura:

- *U Uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija” navedeno je priključenje objekta nije moguće bez ispunjenja dodatnih uslova, odnosno izgradnje nedostajuće infrastrukture.*
- *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 uslovim.*

Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br.tehn. dokumentacije I-01/2026, iz februara 2026.godine, urađeno od strane „NOVA DPI”, doo, Novi Pazar, ul. Rifata Burdževića 209B, Novi Pazar; Glavni projektant Vesna Ravić, mast.inž.arh., broj licence 300 P984 18, 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-7236-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.