



Republika Srbija

Grad Novi Pazar

Gradska uprava za izvorne i poverene poslove

Stevana Nemanje 2, tel.: 020/313-644

Odeljenje za urbanizam i izgradnju

web: www.novipazar.rs.

IV/07 broj: ROP-NPA-40223-LOC-7/2026

Datum: 01.4.2026.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime "Premija International", doo, Novi Pazar, ulica Mur br.7, podnela punomoćnica Elfić Zineta iz Novog Pazara ul. [REDACTED], za izdavanje 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, 62/23 i 91/25) i čl. 2 Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl.gl.RS", br:87/23), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po2+Po1+Pr+6 u ulici Miloša Obilića

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: 25116 K.O. Novi Pazar;

Površina katastarske parcele: 1464 m².

KLASA OBJEKTA: kategorija "V", stambene zgrade sa tri i više stanova klasifikacioni br. 112222 u udelu od 85,45% i trgovina na veliko i malo klasifikacioni br. 123002 u udelu od 14,55% od ukupne površine objekta;

PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto površina nadzemno je 5837,97m², ukupna bruto izgrađena površina 8514,61m², visine venca 22,00m. Ukupan broj funkcionalnih jedinica je 60 stanova, 2 lokala i dve garaže.

PLANSKI DOKUMENT: PGR za deo centra naseljenjog 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, 7/2025, 11/25, 13/25 i 17/25).

PRAVILA GRAĐENJA IZ PLANA: Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 2, zona A (gradske stambene zone većih gustina).

Pravila građenja:

- namena: objekti javne namene, poslovne zone i zone većih gustina

- građ.parcela: min.površina građ. parcele 200,0m² za slobodnostojeće, 360,0m² za dvojne objekte, 150,0m² za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m² (uz toleranciju od 20%), za višespratne stambene i poslovne. Za parcele čija je širina fronta manja od 8,0m prema javnoj površini, gradiće se kuće u nizu.

Minimalna širina građevinske parcele za višespratne stambene i poslovne objekte u neprekinutom nizu je 12,0m a za slobodnostojeće višeporodične stambene, poslovne, proizvodne objekte 16,0m. Za sve parcele koje su manje od min.veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske.

- građevinska linija: za nove objekte na osnovu grafičkog priloga „plan regulacije sa građ. linijama,, graf. prilog br.08. *osim za kolektivno stanovanje gde je minimalna građevinska linija udaljena 5 metara od regulacione linije ka pristupnoj ulici a sa tim da rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza regulacione linije.* vi postojeći objekti koji su ispred građ. linije mogu se legalizovati, a ako su na kat.parceli državnog puta moraju se pribaviti saglasnosti upravljača javnog državnog puta u skladu sa Zakonom.

- dozvoljeni indeks zauzetosti 70% (za nove objekte), za *individualno stanovanje* 60%.
 - najveća dozvoljena visina objekta 22,0m od kote terena, za individualne stambene objekte 12m.
 - dozvoljena međusobna udaljenost objekata : –za kolektivno stanovanje 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.
- 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.
- U okviru svih parcela moguće je izgraditi više objekata, prizemni pomoćni objekat ali samo do planiranog indeksa zauzetosti parcele .
 - Obezbediti pristup parceli na javno u širini min.3,5m ukoliko prostor nije izgrađen. Objekat se postavlja tako da ne ometa infrastrukturnu mrežu i objekte na istoj i susednim parcelama. Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu. Ukoliko je parking površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište.
 - Banka, Zdravstvena, Poslovna, Obrazovna 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,
 - Hotelijerske 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.
 - 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.
 - Objekti čija je izgradnja zabranjena su 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.

PRISTUP PARCELI: Sa ulice Miloša Obilića.

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 22,00m visina venca; spratnost Po2+Po1+Pr+6 (2 podruma, prizemlje, 6 spratova).

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

Na kopiji katastarskog plana vodova br.956-306-35022/2025 izdatoj od RGZ -Odeljenja za katastar vodova, Kraljevo, prikazani su postojeći vodovi.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: data je u grafičkom prilogu situacionog plana 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

PARKIRANJE: Prema obračunu potrebno je 67 PM. Obezbeđeno je ukupno 71 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.

OGRADIVANJE PARCELE: Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do maksimalne visine od 0,90m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,40m. Parcele čija je kota nivelete viša od 0,90m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine od 1,40m 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 1,40m (ili eventualno punom zidanom ogradom do visine 1,40m, uz saglasnost suseda).

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);
- Uslovi za energetska efikasnost, objekat mora biti isprojektovan u skladu sa Pravilnikom o energetska efikasnosti zgrada („Sl.gl.RS“, br. 61/11).
- Uslovi sa aspekta zaštite od požara broj 217-1859/26 od 24.3.2026. izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije;

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu

- Uslovi za projektovanje i priključenje na sisteme vodosnabdevanja i odvodnjavanje otpadnih voda broj: 096/25 od 08.01.2026. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar;
- Urbanističko-tehnički uslovi JP „Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara” br. 798/2026 od 26.3.2026.god.
- Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu 8K.1.1.0-D-07.06-121837-26 od 19.3.2026. god izdati od „Elektrodistribucije Srbije”. Uz uslove je dostavljen i Ugovor o pružanju usluge za priključenje na distributivni sistem električne energije br. 8K.1.1.0-D-07.06-121837-26-UGP;
- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada, broj: 641 od 16.3.2026. god. i 2300/1 od 29.12.2025.godine izdati od JKP „Gradska čistoća. *Prema uslovima potrebno je za datu lokaciju obezbediti 7 kontejnera.*
- Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar” br. 2337 od 31.12.2025.godine;
- Urbanističko-tehnički uslovi JP „Direkcija za izgradnju Grada Novog Pazara” br. 798/2026 od 26.3.2026.god.

Nedostajuća infrastruktura:

- *U uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija” dat je opis potrebnih radova za izgradnju nedostajuće infrastrukture vodovoda:*
- *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 imaoem javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole.*

Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br. teh. dokumentacije I-06/2025, Glavni projektant Smailbegović Mithat, d.i.a., broj licence 300 3537 03, 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 24 meseca 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 3000,00din + 250,00din, naknada za objavljivanje na sajtu grada 500,00din, u skladu sa Odlukom o o gradskim administrativnim taksama i naknadama materijalnih troškova nastalih za usluge koje vrše gradske uprave Grada Novog Pazara ("Sl.list grada Novog Pazara", 1/18, 2/19, 3/2025), 2500,00 din naknada za vođenje centralne evidencije i 420,00din 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-40223-LOC-7/2026. 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:

Crnovršanin Nihat, d.i.g.