



Republika Srbija  
Grad Novi Pazar, ul. Stevana Nemanje br.2  
Gradska uprava za izvorne i poverene poslove  
Odeljenje za urbanizam i izgradnju  
Broj predmeta: **ROP-NPA-5085-CPIH-6/2026**  
Datum: 23.04.2026.godine  
[www.novipazar.rs](http://www.novipazar.rs)

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu investitora CASABA IZGRADNJA d.o.o. Novi Pazar, ul. Salih-bega Rasovca br.3, koji je podnet u svoje ime, lice koje će elektronskim potpisom overiti zahtev Sead Krlić [REDACTED], broj predmeta **ROP-NPA-5085-CPIH-6/2026** od 15.04.2026. godine za izdavanje građevinske dozvole za izvođenje pripremnih radova na uklanjanju postojećih objekata i osiguranju temeljne jame, koji je podnet preko Centralnog informacionog sistema, na osnovu člana 7. Zakona o ministarstvima ("Sl. glasnik RS", br. 128/2020, 116/2022 i 92/2023 - dr. zakon), člana 23. Zakona o državnoj upravi („ Sl. glasnik RS”, broj 79/05, 101/07, 95/10, 99/14, 47/18 i 30/18-dr.zakon), član 8a., 8d., 8đ., 134., 135., 135a., 136., 137., 138., 138a., 139., 140. Zakona o planiranju i 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 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025), člana 3., 4., 16., 17., 19., 20., 21. i 22. Pravilnika o postupku sprovođenja objednjenja procedure elektronskim putem ("Sl. glasnik RS", br. 96/2023 i 33/2026), član 61. i 62. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Sl. glasnik RS", br. 96/2023), i člana 136., 140. i 141. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. glasnik RS", br. 18/2016, 95/2018 - autentično tumačenje i 2/2023 - odluka US) i čl.2, 3. I 6. Pravilnika o uslovima osiguranja od profesionalne odgovornosti ("Sl. glasnik RS", br. 81/2023), ovaj organ izdaje:

## REŠENJE O GRAĐEVINSKOJ DOZVOLI

**DOZVOLJAVA SE investitoru » CASABA IZGRADNJA « d.o.o. Novi Pazar, ul. Salih-bega Rasovca br.3 (MB 21482633, PIB 111439215) izvođenje pripremnih radova na uklanjanju postojećih objekata i osiguranju temeljne jame, a sve radi realizacije budućeg stambeno poslovnog objekta, spratnosti Pod+P+6, ulica Jugovića u Novom Pazaru, na kat. parcelama 9813 i 9814 KO Novi Pazar, kategorija objekta »V« sa odnosom :**

- 99,13 % - 112222 - Stambene zgrade sa tri i više stanova ;
- 0,87 % -123001 - Zgrade za trgovinu na veliko i malo.

Sastavni deo ovog rešenja su :

- Lokacijski uslovi broj ROP-NPA-5085-LOC-3/2024 od 08.05.2025.godine;
- Izmenjeni lokacijski uslovi broj ROP-NPA-5085-LOCA-4/2025 od 22.10.2025.godine;
- ***Izvod iz projekta - Glavna sveska - broj 0*** - urađena od strane glavnog projektanta Kavrajić Sadije dipl.ing.arh., licenca broj 300 2361 03, sa brojem tehničke dokumentacije G-5/25

mesto i datum Novi Pazar, mart 2026.godine.

- **Projekat pripremnih radova – rušenje objekata - broj 10.1** - urađen od strane Društva za inženjerske delatnosti i tehničko savetovanje “STIL HAUS” d.o.o. Novi Pazar, ul. Oslobođenja 9, odgovorno lice/zastupnik Šeljka Crnovršanin - direktor, čiji je odgovorni projektant Sadija Kavrajić, dipl. inž. arh, sa licencom broj 300 2361 03 i sa brojem dela projekta: G-5/25, mesto i datum: Novi Pazar, mart 2026. godine i izvršenom tehničkom kontrolom urađenom od strane strane PB » Projekt M « iz Novog Pazara, ul.AVNOJ-a 6/6, odgovorno lice projektanta Esad Muminović-preduzetnik, broj tehničke kontrole T-09/2026, mesto i datum Novi Pazar, mart 2026.godine, čiji je odgovorni projektant/vršilac tehničke kontrole projekta Muminović Esad, dipl. ing. arh., licenca br. 300 K480 11 .
- **Projekat pripremnih radova - osiguranje temeljne jame - broj 10.2** - urađen od strane Društva za inženjerske delatnosti i tehničko savetovanje “STIL HAUS” d.o.o. Novi Pazar, ul. Oslobođenja 9, odgovorno lice/zastupnik Šeljka Crnovršanin - direktor, čiji je odgovorni projektant Ajša Rovčanin dipl.inž.građ., br. Licence 310 E513 07 i sa brojem dela projekta: G-5/25, mesto i datum: Novi Pazar, mart 2026. godine i izvršenom tehničkom kontrolom urađenom od strane strane PB » Projekt M « iz Novog Pazara, ul.AVNOJ-a 6/6, odgovorno lice projektanta Esad Muminović-preduzetnik, broj tehničke kontrole T-09/2026, mesto i datum Novi Pazar, mart 2026.godine, čiji je odgovorni projektant/vršilac tehničke kontrole projekta Haris Mujagić dipl. inž. građ., sa brojem licence 310 N170 14.
- **Elaborat o geotehničkim uslovima izgradnje** - izrađen od strane” Geoprojekting d.o.o., preduzeće za geološka istraživanja, Jovana Ristića 11/28, Niš, odgovorno lice izrađivača Vojičić Ratimir-direktor, čije je ovlašćeno lice Vojičić Ratimir, dipl. inž. geologije., br. licence 391 O428 15 i sa brojem elaborata: 05-04/25 mesto i datum: Niš, 04.04.2025. godine.

Predračunska vrednost objekta -pripremnih radova: **1.824.000,00 RSD.**

**Obavezuje se investitor da podnese zahtev za prijavu radova na obezbeđenju temeljne jame pre početka izvođenja radova. Uz prijavu radova investitor je dužan da podnese polisu osiguranja od štete prema trećim licima koja može nastati izvođenjem radova (polisu osiguranja dostavlja investitor ili izvođač radova) kao i dokaz o plaćenju administrativnim taksama I naknadi za CEOP.**

**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.**

**U slučaju štete nastale kao posledica primene tehničke dokumentacije, na osnovu koje je izdata ova građevinska dozvola, za koju se naknadno utvrdi da nije u skladu sa propisima i pravilima struke, za štetu solidarno odgovaraju projektant koji je izradio i potpisao dokumentaciju, vršilac tehničke kontrole i investitor.**

Ovo rešenja, odnosno građevinska dozvola prestaje da važi ako se ne izvrši prijava radova u roku od 3 godine od dana pravnosnažnosti rešenja kojim je izdata građevinska dozvola, odnosno ako se u roku od 5 godina od dana pravnosnažnosti ovog rešenja ne izda upotrebna dozvola.

Rešenje kojim se utvrđuje prestanak važenja građevinske dozvole donosi organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole, a po pravnosnažnosti to rešenje dostavlja Poreskoj upravi na čijoj teritoriji se nalazi predmetni objekat.

## Obrazloženje

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu investitora CASABA IZGRADNJA d.o.o. Novi Pazar, ul. Salih-bega Rasovca br.3, koji je podnet u svoje ime, lice koje će elektronskim potpisom overiti zahtev Sead Krlić [REDACTED], broj predmeta ROP-NPA-5085-CPIH-6/2026 od 15.04.2026. godine za izdavanje građevinske dozvole za izvođenje pripremnih radova na uklanjanju postojećih objekata i osiguranju temeljne jame, a sve radi realizacije budućeg stambeno poslovnog objekta, spratnosti Pod+P+6, ulica Jugovića u Novom Pazaru, na kat. parcelama 9813 i 9814 KO Novi Pazar, kategorija objekta »V« sa odnosom :

- 99,13 % - 112222 - Stambene zgrade sa tri i više stanova ;
- 0,87 % -123001 - Zgrade za trgovinu na veliko i malo.

Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole investitor je priložio sledeću dokumentaciju:

- Lokacijski uslovi broj ROP-NPA-5085-LOC-3/2024 od 08.05.2025.godine;
- Izmenjeni lokacijski uslovi broj ROP-NPA-5085-LOCA-4/2025 od 22.10.2025.godine;
- **Izvod iz projekta - Glavna sveska - broj 0** - urađena od strane glavnog projektanta Kavrajić Sadije dipl.ing.arh., licenca broj 300 2361 03, sa brojem tehničke dokumentacije G-5/25 mesto i datum Novi Pazar, mart 2026.godine.
- **Projekat pripremnih radova – rušenje objekata - broj 10.1** - urađen od strane Društva za inženjerske delatnosti i tehničko savetovanje “STIL HAUS” d.o.o. Novi Pazar, ul. Oslobođenja 9, odgovorno lice/zastupnik Šeljka Crnovršanin - direktor, čiji je odgovorni projektant Sadija Kavrajić, dipl. inž. arh, sa licencom broj 300 2361 03 i sa brojem dela projekta: G-5/25, mesto i datum: Novi Pazar, mart 2026. godine i izvršenom tehničkom kontrolom urađenom od strane strane PB » Projekt M « iz Novog Pazara, ul.AVNOJ-a 6/6, odgovorno lice projektanta Esad Muminović-preduzetnik, broj tehničke kontrole T-09/2026, mesto i datum Novi Pazar, mart 2026.godine, čiji je odgovorni projektant/vršilac tehničke kontrole projekta Muminović Esad, dipl. ing. arh., licenca br. 300 K480 11 .
- **Projekat pripremnih radova - osiguranje temeljne jame - broj 10.2** - urađen od strane Društva za inženjerske delatnosti i tehničko savetovanje “STIL HAUS” d.o.o. Novi Pazar, ul. Oslobođenja 9, odgovorno lice/zastupnik Šeljka Crnovršanin - direktor, čiji je odgovorni projektant Ajša Rovčanin dipl.inž.građ., br. Licence 310 E513 07 i sa brojem dela projekta: G-5/25, mesto i datum: Novi Pazar, mart 2026. godine i izvršenom tehničkom kontrolom urađenom od strane strane PB » Projekt M « iz Novog Pazara, ul.AVNOJ-a 6/6, odgovorno lice projektanta Esad Muminović-preduzetnik, broj tehničke kontrole T-09/2026, mesto i datum Novi Pazar, mart 2026.godine, čiji je odgovorni projektant/vršilac tehničke kontrole projekta Haris Mujagić dipl. inž. građ., sa brojem licence 310 N170 14.
- **Elaborat o geotehničkim uslovima izgradnje** - izrađen od strane” Geoprojekting d.o.o., preduzeće za geološka istraživanja, Jovana Ristića 11/28, Niš, odgovorno lice izrađivača Vojičić Ratomir-direktor, čije je ovlašćeno lice Vojičić Ratomir, dipl. inž. geologije., br. licence 391 O428 15 i sa brojem elaborata: 05-04/25 mesto i datum: Niš, 04.04.2025. godine.
- Izvod iz baze podataka katastra nepokretnosti, dokaz o pravu svojine na zemljištu, izdat od strane RGZ Služba za katastar nepokretnosti, broj zahteva 952-04-047-8317/2026 dana

22.04.2026. godine, koji je odeljenje po službenoj dužnosti pribavilo u prethodnom postupku, saglasno članu 19. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl. glasnik RS", br. 96/2023);

- Rešenje br. 501-57/26 od 27.03.2026.godine, izdato od strane Odeljenja za zaštitu životne sredine, protivpožarnu zaštitu, bezbednost I zdravlje na radu;
- Dokaz o uplati administrativnih taksi za podnošenje zahteva i naknade za CEOP.

Kako su ispunjeni formalin uslovi za dalje postupanje I uvidom u navedenu dokumentaciju ustanovljeno je sledeće činjenično stanje:

Uvidom u izdate lokacijske uslove broj ROP-NPA-5085-LOC-3/2024 od 08.05.2025.godine I Izmenjene lokacijske uslove broj ROP-NPA-5085-LOCA-4/2025 od 22.10.2025.godine podnosiocu zahteva investitoru »CASABA IZGRADNJA« d.o.o. Novi Pazar, ul. Salih-bega Rasovca br.3 (MB 21482633, PIB 111439215), utvrđeni su uslovi za izgradnju OBRAZLOZENJE ZAHTEVA ZA IZMENU LOKACIJSKIH USLOVA: Razlog zbog kojeg se trazi izmena Lokacijskih uslova broj: ROP-NPA-5085-LOC-3/2024 od 29.04.2024.god. za Stambeno poslovni objekat Pod-2+Pod-1+P+6,ul. Jugovica bb na kp br.9813 i 9814 KO Novi Pazar je ukidanje podruma na nivou -2 . Ova odluka je usledila, nakon procene stabilnosti postojećih susednih objekata koji se nalaze na na samoj granici parcele sa juzne strane Obzirom da su ti objekti u prлично lošem konstruktivnom stanju, odluceno je da se ukine jedan podrum i da gradjevinska linija podruma prati gradjevinsku liniju prizemlja koja postavljena na 4m od susedne parcele Zbog toga, novim Idejnim resenjem, projektovana je jedna mala garaza u podrumu sa 16 GM i jedna otvorena mala garaza u prizemlju sa 13GM. U prizemlju je prethodnim Idejnim resenjem bio predvidjen poslovni prostor u površini od 272.0m<sup>2</sup> a novim Idejnim resenjem je znatno smanjena ta površina i iznosi 24.8m<sup>2</sup> zbog novoprojektovane male garaže. Na spratovima nije bila ni jedna izmena ,tako da je broj i struktura stambenih jedinica ostao isti -27. Gabarit objekta u podzemnoj etazi i u nivou prizemlja je veci u odnosu na prethodno idejno resenje, dok se gabarit objekta po horizontalnoj ravni u nivoima spratova nije promenio i ostao je isti. Bruto i neto površina je umanjena zbog ovih izmena. KLASA OBJEKTA kategorije V, sa odnosima 99,13%(stanovi) stambene zgrade sa tri ili više stanova klasifikacioni br. 112222 i 0,87 % zgrade za trgovinu na veliko i malo klasifikacioni br. 123002. PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto izgrađena površina objekta je 3408,00 m<sup>2</sup>, ukupna bruto izgrađena nadzemna površine 2843,05 m<sup>2</sup> ukupan broj stanova 27 i 1 lokala. U objektu i na parceli obezbeđeno je ukupno 29 parking mesta.

Uvidom u Izvod iz baze podataka katastra nepokretnosti, koji je izdat od strane RGZ Služba za katastar nepokretnosti, broj zahteva 952-04-047-8317/2026 dana 22.04.2026. godine, koji je odeljenje po službenoj dužnosti pribavilo u prethodnom postupku, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 9813 I 9814 KO Novi Pazar upisane kao privatna svojina u vlasništvu podnosioca zahteva CASABA IZGRADNJA d.o.o. Novi Pazar, sa obimom udela 1/1.

Uvidom u Izvod iz baze podataka katastra nepokretnosti izdat od strane RGZ Služba za katastar nepokretnosti, broj zahteva 952-04-047-8317/2026 dana 22.04.2026. godine, koji je odeljenje po službenoj dužnosti pribavilo u prethodnom postupku, utvrđeno je da u V1 listu- podaci o zgradama I drugim građevinskim objektima postoje upisani objekti kao privatna svojina u vlasništvu podnosioca zahteva „ CASABA IZGRADNJA d.o.o. Novi Pazar, sa obimom udela 1/1, izgrađeni na kat.parceli broj 9814 KO Novi Pazar, **koji se uklanjaju i to:**

- Objekat br.1 - upisan u Izvodu iz baze podataka katastra nepokretnosti kao - objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta, spratnosti Pr+1, površina 76m<sup>2</sup>, ukupne bruto površine objekta 152,0 m<sup>2</sup> , korisne površine 135,04 m<sup>2</sup> , izgrađen na kat. parceli broj 9814 KO Novi Pazar.
- Objekat br.2 - upisan u Izvodu iz baze podataka katastra nepokretnosti kao pomoćna zgrada - objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta, spratnosti Pr, ukupne bruto površine objekta 62,0 m<sup>2</sup> , korisne površine 54,55 m<sup>2</sup> , izgrađen na kat. parceli broj 9814 KO Novi Pazar

Investitor nema obavezu plaćanja doprinosa za izvođenje radova na izvođenju pripremnih radova na uklanjanju objekata i obezbeđenju temeljne jame, jer ne postoji neto korisna površina za obračun a saglasno važećoj Odluci o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta ("Sl. List grada Novog Pazara", broj: 7/2024,16/2024, 21/2024 i 16/2025).

Shodno navedenom a saglasno članu čl.135., 135a. 136. Zakona o planiranju i 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 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) i člana 16,17, 19, 20, 21 i 22. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjenja procedure elektronskim putem ("Sl. glasnik RS", br. 96/2023 i 33/2026), organ je odlučio kao u dipozitivu ovog rešenja.

Za ovo rešenje je naplaćena taksa u korist Grada Novog Pazara za izdavanje građevinske dozvole tač. 11 u iznosu od 3.000,00 dinara i naknada za oglašavanje izdatih akata na sajtu grada u iznosu od 500,00 dinara i 250 dinara za podnošenje zahteva, tarifni br.2, tačka 9. Odluke o gradskim administrativnim taksama ("Sl.list grada Novog Pazara", 1/18, 2/19, 3/2025), naknada za usluge centralne evidencije objedinjenih procedura u iznosu od 5.500,00 dinarana osnovu čl. 27a Odluke o naknadama za poslove registracije i druge usluge koje pruža Agencija za privredne registre ("Sl. Glasnik RS", br.131/22, 107/24 uskl.din. iznos) kao i RAT u iznosu od 7.310.00 dinara za izdavanje rešenja o građevinskoj dozvoli i 420.00 dinara za podnošenje zahteva propisanih Zakonom o republičkim administrativnim taksama ("Sl. glasnik RS", br. 43/2003, 51/2003 - ispr., 61/2005, 101/2005 - dr. zakon, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - usklađeni din. izn., 55/2012 - usklađeni din. izn., 93/2012, 47/2013 - usklađeni din. izn., 65/2013 - dr. zakon, 57/2014 - usklađeni din. izn., 45/2015 - usklađeni din. izn., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - usklađeni din. izn., 61/2017 - usklađeni din. izn., 113/2017, 3/2018 - ispr., 50/2018 - usklađeni din. izn., 95/2018, 38/2019 - usklađeni din. izn., 86/2019, 90/2019 - ispr., 98/2020 - usklađeni din. izn., 144/2020, 62/2021 - usklađeni din. izn., 138/2022, 54/2023 - usklađeni din. izn., 92/2023, 59/2024 - usklađeni din. izn., 63/2024 - izmena i dopuna usklađenih din. izn., 94/2024 i 55/2025 - usklađeni din. izn.).

**UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU:** Protiv ovog rešenja može se uložiti žalba elektronskim putem u roku od 8 dana od dana prijema ovog rešenja Ministarstvu građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture Raški upravni okrug u Kraljevu. Žalba se podnosi preko Centralnog informacionog sistema sa prepisom ovog rešenja i pozivom na broj **ROP-NPA-5085-CPIH-6/2026**. Žalba se taksira administrativnom taksom u iznosu od 610 dinara za RAT, 500 dinara na račun grada Novog Pazar i 1000 dinara za CEOP.

**Samostalni savetnik:**

Admir Rizvanović, mast.inž.grad.

**Savetnik:**

Sanela Mustafić, dipl.pravnik

**RUKOVODILAC:**

Nihat Crnovršanin, dipl.inž.grad.