



Republika Srbija Grad Novi Pazar

Gradska uprava za izvorne i poverene poslove

Stevana Nemanje 2, tel.: 020/5151-000

Odeljenje za urbanizam i izgradnju

web: www.novipazar.rs

Broj: 350-402/26-IV/07

Datum: 10.09.2026. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju, Gradske uprave za izvorne i poverene poslove, Grada Novog Pazara, postupajući po zahtevu za izdavanje informacije o lokaciji koji je podneo Elokstal Building d.o.o. iz Novog Pazara, ul. Avnoj-a, br.6, sprat2, lokal br.1b, a na osnovu člana 53. 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 - dr. Zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 i 80/2026) izdaje:

INFORMACIJU O LOKACIJI

Za katastarske parcele broj: 25050/1 i 25050/2 KO Novi Pazar;

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 Novopazarska banja, naselja Pašino guvno, Podbijelje, Industrijska zona, Čerkez mahala, Svojbtor, Jaklja, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje Čerimidžinica i deo naselja Šutenovac (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 7/2015, 2/2019, 1/2020, 16/2020, 6/2021, 5/2022, 16/2024, 22/2024 i 7/2025).

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). Navedene zone nalaze se u okviru celine 2;

ZONA Au

Namena zemljišta: Višeporodični stambeni objekti, objekti socijalnog stanovanja i poslovni objekti, tipa slobodnostojeći i u neprekinutom nizu, porodični stambeni objekti tipa slobodnostojeći, dvojni, u neprekinutom, poluatrijumskom i prekinutom nizu.

U okviru ovog 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. Izgradnja objekata u svemu podleže pravilima građenja za izgradnju javnih objekata.

Kao prateća namena mogu se javiti i poslovni prostori za komercijalne usluge – filijale banaka, predstavništva, agencije, poslovni biroi i dr., zanatske usluge - pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske i dr., trgovina - prodavnice svih tipova potrošnje i dr., uslužne delatnosti - knjižara, videoteka, hemijska čistiona i dr., ugostiteljstvo - restoran, taverna, kafe bar, picerija, hamburgerija i dr., servisne usluge – benzinske stanice, gasne stanice praonice vozila. Objekti poslovanja mogu biti postavljeni kao slobodnostojeći, u neprekinutom i prekinutom nizu, 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.

U sklopu višeporodičnih stambenih objekata moguća je zastupljenost poslovanja u odnosu na stanovanje max. 40%. U sklopu porodično stambenih objekata moguća je zastupljenost poslovanja u odnosu na stanovanje max. 30%.

Zabranjena je izgradnja svih onih objekata, 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. Nije dozvoljena namena objekata koja može ugroziti 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 zahvata.

Građevinske i regulacione linije:

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije je definisano na grafičkom prilogu „Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama“. Za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja, građevinska linija od regulacione linije uspostavlja se na 5,00 metara, ukoliko je na grafičkom prilogu manja.

Ispadi na višeporodičnim stambenim objektima, objektima socijalnog stanovanja i poslovnim objektima, ne mogu prelaziti građevinsku liniju prema regulaciji više od 1,60 m. Ispadi na porodičnim stambenim objektima ne mogu prelaziti građevinsku liniju prema regulaciji više od 1,20 m.

Podzemne etaže mogu preći građevinsku ali ne i regulacionu liniju. Objekti izgrađeni ispred građevinske linije se zadržavaju u postojećem gabaritu i spratnosti i kao takvi se mogu legalizovati ako ne ometaju javnu površinu (regulacionu liniju), saobraćajnu preglednost ili suseda na planiranoj građevinskoj liniji, a takođe je moguća i njihova rekonstrukcija, adaptacija i sanacija, ali dogradnja, nadgradnja i izgradnja su moguće samo iza planom definisane građevinske linije.

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.

Pravila građenja:

- Minimalna površina parcele za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta ili objekta za socijalno stanovanje je 5,00 ari, a za poslovne objekte minimum je 2,00 ara. Minimalna širina parcele za slobodnostojeće višeporodične stambene objekte ili objekte socijalnog stanovanja je 16,00 metara, a u neprekinutom nizu 12,00 metara. Minimalna širina parcele za slobodnostojeće poslovne objekte je 10,00 metara, a u neprekinutom nizu 8,00 metara.

Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg porodičnog stambenog objekta je 2,00 ara, dvojnog 3,60 ari (dve po 1,80 ara), a za objekte u neprekinutom, poluatrijumskom i prekinutom nizu, 1,50 ara. Minimalna širina parcele za slobodnostojeći porodično stambeni objekat je 10,00 metara, dvojne objekte 16,00m (dve po 8,00m) i objekte u neprekinutom nizu 6,00 metara.

Dozvoljava se odstupanje do 20%, u odnosu na minimalnu površinu parcele i minimalnu širinu parcele, ukoliko je do umanjenja došlo planiranjem javne površine (umanjenje zbog realizacije javne površine). Veličina ostalih parcela usaglašava se i formira prema potrebama konkretne namene u skladu sa propisima i odgovarajućim tehničkim normativima.

Na postojećim katastarskim parcelama, koje su manje od min. zadatih površina i širina i nemaju uslova za formiranje prema zadatim parametrima, moguća je izgradnja porodično stambenih ili poslovnih objekata.

- Parceli se pristupa sa ulice, puta ili druge javne površine. Kod višeporodičnih stambenih objekata obezbediti pristupne interne saobraćajnice oko objekta uz zadovoljenje protivpožarnih i ostalih uslova. Širina privatnog prolaza za parcele višeporodičnog stanovanja, koji nemaju direktan pristup javnom putu, je min.3,50m. Širina privatnog prolaza za parcele porodičnog stanovanja, koje nemaju direktan pristup javnom putu ne može biti manja od 2,50m. Postojeći prilazi kod porodično stambene izgradnje, koji imaju širinu ne manju od 2,00m, 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.

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.

U postupku rešavanja imovinsko pravnih odnosa, za postupak utvrđivanja minimalne površine i širine parcele za redovnu upotrebu objekata na zemljištu grada Novog Pazara, postojeće površine kat. parcela se mogu smatrati kao građevinske parcele za redovnu upotrebu i ukoliko su manje od minimalno utvrđenih površina i širina.

- Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele je 60%, za objekte višeporodičnog i socijalnog stanovanja ali i porodične stambene objekte, a 70% za objekte poslovanja.

S obzirom na neujednačenu izgrađenost u okviru postojećih domaćinstava (u slučaju da je postojeći procenat izgrađenosti parcela ili drugi urbanistički parametar veći od datih maksimalnih vrednosti), zadržava se postojeća izgrađenost bez mogućnosti povećanja. Podrumska etaža se ne obračunava u BRGP.

Ukoliko je postojeći objekat manji od mogućeg planiranog na osnovu indeksa datih ovim Planom, moguća je dogradnja, odnosno nadgradnja, uz poštovanje sledećih uslova:

- o obezbediti potreban broj parking mesta na parceli,
- o nije dozvoljeno formiranje otvorenog stepeništa za savladavanje spratnih visina na fasadi objekta već dograđena stepeništa moraju biti zaštićena od spoljnih uticaja i sastavni deo objekta.

- Najveća dozvoljena visina za objekte višeporodičnog i socijalnog stanovanja je 25,00m, a za porodično stambene objekte 12,00m. Maksimalna visina za poslovne objekte je 16,00m.

Za izgradnju novog objekta na parcelama manjim od minimalno utvrđenih površina i širina i na kojima nema uslova za sprovođenje zadatih parametara, maksimalna visine je 10,00m.

Visina i tip objekata zavisi od njegove namene, a mora biti prilagođen 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). Objekti mogu imati podrumске ili suterenske etaže, ukoliko ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Kota poda prizemlja je min 0,20m, a max 1,20m od nulte kote tj. kote terena na mestu glavnog ulaza u objekat. Visina etaža se određuje prema nameni, a prema Pravilniku.

- Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog višeporodičnog stambenog objekta (nastrešnica i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susednih građevinskih parcela je 4,00 m.

Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog poslovnog objekta i linije susedne građevinske parcele (nastrešnica i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) je 2,50m.

Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke porodičnog stambenog objekta, slobodnostojećeg tipa izgradnje (nastrešnica i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) i linije susednih građevinskih parcela na delu bočnog dvorišta:

- o sa južne strane parcele je min. 2,50 m,
- o sa severne strane parcele min. 1,50m,
- o sa istočne i zapadne strane parcele min. 2,00m,
- o a prema zadnjem dvorištu min. 3,50m.

Za dvojne porodične stambene objekte i objekte u prekinutom nizu, na bočnom delu dvorišta, sa obe strane od granice susedne parcele, najmanje dozvoljeno rastojanje je 2,00m, a za prvi i poslednji objekat u neprekinutom nizu 1,50m.

Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od minimalno zadatih rastojanja od granice susedne parcele, neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele (odnosi se samo na objekte porodičnog stanovanja).

Na rastojanjima manjim od 2,00m moguće je predviđati samo otvore pomoćnih prostorija.

- Na istoj građevinskoj parceli mogu se graditi i drugi objekti, do maksimalnih zadatih parametara.

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 maksimalnog nagiba krovnih ravni do 15% sa obaveznom odvodnjavanjem vode sa krovnih ravni u svoju parcelu. Visina venca pomoćnog objekta ne može preći

3,00m 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 eksponiranost, primenjuju se uslovi oblikovanja kao za osnovni objekat.

- Parkiranje za osnovnu i prateću namenu obezbediti na parceli korisnika, u garaži u okviru osnovnog objekta ili posebnom objektu na parceli. Ukoliko je parking, površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište. Za objekte stanovanja i poslovanja potrebno je obezbediti jedno parking mesto (PM) za svaki stan, odnosno jedno parking mesto na 70 m² korisne površine poslovnog prostora. Za ostale namene i delatnosti, broj potrebnih parking mesta odrediti u skladu sa sledećim pravilima:

- o Objekti banjsko-pansionskog smeštaja - 1PM na koristan prostor za 10 kreveta.
- o Objekti banaka, zdravstva, poslovnih ili administrativnih ustanova - 1PM na 70m² korisnog prostora.
- o Pošta - 1PM na 150m² korisnog prostora,
- o Trgovina na malo - 1PM na 100m² korisnog prostora,
- o Ugostiteljski objekat - 1PM na koristan prostor za 8 stolica,
- o Hotelijerske ustanove - 1PM na koristan prostor za 10 kreveta,
- o Pozorište ili bioskop - 1PM na koristan prostor za 30 gledalaca,
- o Sportska hala - 1PM za koristan prostor za 40 gledalaca,
- o Proizvodni, magacinski i industrijski objekat - 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.

- Građenje objekata 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 neautentičnih stilskih redova i motiva u obradi fasadne plastike, stubova, ograde 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. Površinske vode sa jedne parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj. Zastupljenost zelenih površina u direktnom kontaktu sa tlom je min. 10% površine građevinske 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. 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 2,20m. 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). Ograđivanje građevinskih parcela za namene koje se po zakonu ograđuju vrši se na način koji je utvrđen određenim pravilnikom.

- 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 2,50m.

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). 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, 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.

- 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, dogradnja, adaptacija i sanacija. U zonama za koje su utvrđena pravila uređenja i građenja regulacionim planom, određene intervencije se moraju odvijati prema utvrđenim pravilima iz planskog dokumenta. Naročitu pažnju posvetiti zaštiti susednih objekata.

Rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta u cilju postizanja sigurnosti i stabilnosti objekta sa promenama konstruktivnih elemenata, spolnjeg izgleda objekta i drugog, dozvoljava se 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 izgrađene objekte čija međusobna udaljenost iznosi manje od 3,0m ili su izgrađeni na rastojanjima od granica parcele koja su manja od vrednosti utvrđenih ovim pravilima, rekonstrukcija se može vršiti samo u postojećim gabaritima objekta, bez naspramnih otvora stambenih prostorija prema susednom objektu. Rekonstrukcija pomoćnih objekata izgrađenih na parceli kao samostalnih zasebnih objekata u stambeni prostor je moguća, ili kada je pomoćni objekat dograđen uz postojeći stambeni objekat, ukoliko se time može obezbediti kvalitetan i primeren stambeni prostor.

Dogradnja stambenih objekata u cilju povećanja, proširenja stambenog prostora dozvoljava se u okviru koeficijenata za određenu zonu. Uz stambeni objekat se može dograditi i pomoćni, odnosno poslovni (radni) prostor, uz, nad, a izuzetno i ispod objekta u zavisnosti od namene i načina korišćenja prostora. Dogradnja objekta može se vršiti do utvrđenog maksimalnog indeksa zauzetosti građevinske parcele, prema regulacionoj liniji - do građevinske linije položajno utvrđene pravilima za zonu, blok, ulični potez, prema granici bočne susedne parcele - do utvrđene minimalne udaljenosti od granice parcele i objekata na susednim parcelama i prema pravilima utvrđenim za zonu. Dogradnja nad postojećim stambenim, poslovnim objektom dozvoljena je uz prethodnu statičku proveru stabilnosti i sigurnosti objekta, odnosno preduzete mere zaštite objekta, za namenu u skladu sa osnovnom namenom objekta, do maksimalne dozvoljene spratnosti objekata

ili najveće dozvoljene visine objekta, uz uslov da se dogradnjom ispoštuje položaj otvora, vrata i prozora i ne naruši arhitektonsko-oblikovna forma i proporcije objekta.

Rekonstrukcija, dogradnja i adaptacija 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. Na parcelama na kojima postoje objekti skloni padu, a koje ne ispunjavaju uslove za izgradnju novog objekta u skladu sa utvrđenim pravilima za građenje, dozvoliće se rekonstrukcija postojećeg objekta, ukoliko se time može povratiti sigurnost i stabilnost objekta, odnosno obnova objekta istog gabarita i spratnosti.

Rušenje objekta odobriće se u svrhu izgradnje novog objekta u skladu sa utvrđenim pravilima građenja na parceli, a može se naložiti i od strane opštinske uprave, ukoliko se utvrdi da je usled dotrajalosti ili većeg oštećenja ugrožena stabilnost objekta do mere koja se ne može otkloniti rekonstrukcijom, čime objekat predstavlja opasnost za život i zdravlje ljudi, za susedne objekte.

Adaptacija stambenog i poslovnog objekta se dozvoljava u cilju promene organizacije prostora u objektu, promene namene objekta ili dela prostora u objektu, zamene uređaja, postrojenja, opreme i instalacija istog kapaciteta, bez promene konstruktivnih elemenata, spolnjeg izgleda objekta i drugog. Postojeći poslovni objekti mogu se dograditi u cilju dopune neophodnih sadržaja i u cilju funkcionisanja kompleksa. Dozvoljena je adaptacija tavanskog prostora porodičnog stambenog i poslovnog objekta u stambeni, odnosno poslovni, ukoliko prostorije u adaptiranom tavanskom prostoru ispunjavaju tehničke propise i normative za planiranu namenu. U sklopu adaptacije je dozvoljeno pretvaranje stambenog u poslovni prostor, veličine, sadržaja i opreme u skladu sa planiranom delatnošću čije je obavljanje dozvoljeno u zoni.

Na objektima predviđenim za rušenje dozvoljene su sledeće intervencije do privođenja planiranoj nameni: stambeni i poslovni objekti koji su predviđeni za rušenje, a nalaze se unutar planiranih regulacionih linija ulice mogu se rekonstruisati u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu.

- Kod uvođenja programa poslovanja, obavezno se definiše karakter programa i mere zaštite na lokaciji, sa svim elementima zaštite u okviru objekta, instalacija, opreme, parcele i zahvata, sa isključenjem iz programa realizacije svih onih koji po uslovima korišćenja i zaštite, odnosno nameni, ne odgovaraju karakteru celine, odnosno prema potrebi se radi dokumentacija sa aspekta zaštite životne sredine. Osnovni bezbednosni uslovi vezani su za primenu seizmičkih propisa, protivpožarnih propisa, uslova iz geološke podloge i uslova zaštite od ratnih razaranja. Kod većih radova potrebno je izvršiti ispitivanja stabilnosti terena. Takođe, potrebno je da odgovarajuće službe kontrolišu izgradnju, uređenje javnih površina, komunalni otpad, snabdevanje vodom, kanisanje i prečišćavanje otpadnih voda i dr.

Odlaganje smeća sa prostora plana vršiće se prema zadatim parametrima u odnosu na vrstu stanovanja:

- o Kod individualnog stanovanja na svakoj individualnoj parceli neophodno je obezbediti po jednu kantu za odlaganje smeća, a po jedan kontejner za 10. domaćinstava.
- o Kod višeporodičnog stanovanja na svakih 15. stanova postaviti po jedan kontejner
- o Kod poslovnih prostorija (trgovinskih, zanatskih, ugostiteljskih i sl.) na 50m², postavlja se jedan kontejner, a ukoliko je poslovni prostor manji od 50m², vlasnici odnosno korisnici poslovnih prostora mogu imati jedan kontejner.
- o Kod preduzeća, ustanova, na 200m² postaviti jedan kontejner.

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

Pojmovnik - osnovni pojmovi upotrebljeni u pravilima uređenja i građenja imaju sledeće značenje:

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;

Ugaona građevinska parcela – građevinska parcela koja se nalazi na uglu bloka i ima pristup na najmanje dve saobraćajne površine. Ugaona građevinska parcela ima dve prednje i dve bočne granice parcele;

Front građevinske parcele – širina građevinske parcele prema pristupnoj saobraćajnoj površini. Za postojeće građevinske parcele nepravilnog oblika koje pristup na javnu saobraćajnu površinu ostvaruju neposredno preko pristupnog puta u okviru same građevinske parcele (min širine 3,5m), širina se meri na kraj pristupnog puta. Za parcele koje pristup na javnu površinu ostvaruju posredno, preko interne,

sukorisničke, saobraćajne površine koja nije javna, širina fronta se meri u zoni gradnje, odnosno, na kraju pristupne interne saobraćajnice.

Glavni objekat- objekat koji pripada glavnoj nameni i postavljen je po pravilu na građevinsku liniju.

Drugi objekat- objekat koji pripada planiranoj ili njoj kompatibilnoj nameni i nalazi se na istoj građevinskoj parceli kao i glavni objekat.

Pomoćni objekat-Objekat u funkciji glavnog objekta i nalazi se na istoj građevinskoj parceli.

Zelene zastrte površine u direktnom kontaktu sa tlom-pejzažno-arhitektonski uređenje, ozelenjene, otvorene površine ispod kojih nema podzemnih objekata I na kojima nema objekata ni elemenata parternog uređenja površina.

Kompleks – celina sa više objekata na jednoj građevinskoj parceli iste namene.

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) – - broj površina svih nadzemnih etaža zgrade, mereno u razini podova svih delova zgrade - vanjska merenja obodnih zidova (sa obloge, parapeti i ograde). Detaljan proračun vrši se na osnovu važećeg SRPS-a standard. U BRGP-u se područja unutar sistema dvostrukih fasada ne broje staklenik. U rekonstrukciji i energetske sanaciji postojećih objekata, BRGP to ne čini izračunava debljinu toplotne izolacije preko 5 cm za heterogene zidove i homogene za homogene zidove zidovi debljine zida veće od 30 cm pri postizanju, energetske efikasnosti zgrada propisane Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada.

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 – udaljenje venca poslednje etaže objekta, u ravni fasadnog platna, od najviše kote pristupne saobraćajnice. Za objekte koji imaju pristup sa više saobraćajnica kao visina objekta se iskazuje ona koja ima najvišu kotu u odnosu na pristupnu saobraćajnicu. Za objekte koji su povučeni u odnosu na regulacionu liniju, visina objekta se određuje u odnosu na nultu kotu, i definiše se kao rastojanje od nulte kote objekta do visine venca, odnosno slemena. Izražava se u metrima dužnim.

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.

Podrum – nivo u zgradi čiji se pod nalazi ispod površine terena i to na dubini najmanje do polovine svoje spratne visine.

Suteran – nivo u zgradi čiji se pod nalazi ispod površine terena to na dubini više od polovine svoje spratne visine. Suteran (S) je deo građevine čiji se etaža nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz fasadu objekta, odnosno da je najmanje jednim svojim fasadom iznad terena. Gabarit nadzemnog dela suterana ne sme biti veći od gabarita prizemlja. Nije dozvoljeno projektovanje stanova u suteranu.

Prizemlje – prva nadzemna etaža u zgradi iznad podruma i suterana, ili iznad nivoa terena (ako zgrada nema podrum ili suteran) 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 – nadzemna etaža objekta koji se nalazi iznad prizemlja a ispod krovne konstrukcije ili potkrovlja.

Povučeni sprat – poslednja etaža ravnim krovom ili plitkim kosim krovom sa nagibom do 15°, čija je prednja fasada povučena od fasadne ravni prema javnoj površini minimalno 1,5 m u nivou poda. Bočne i zadnje fasadne ravni povučenog sprata moraju biti povučene od odgovarajućih fasadnih ravni osnovnog korpusa objekta najmanje 1,5 m, izuzev kod objekata u nizu 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.

Tavan – nekoristan prostor između poslednjeg sprata objekta i konstrukcije kosog krova.

Tavan može se koristiti samo kao prostor za odlaganje ili tehničke prostorije.

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.

Galerija – dodatni nivo unutar svetle visine etaže, koji zauzima maksimalno 70% površine poda osnovne etaže.

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

Presek i projekcija objekta na terenu

Projekcija objekta na terenu



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 suteran).

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.

Svetlarnik – nenatkriven prostor uz bočnu granicu parcele namenjen za osvetljavanje i provetravanje bočno uzidanih objekata (dvojnih ili u nizu), deo objekta namenjen za osvetljenje pomoćnih prostorija u stanu (sanitarni čvor, ostave) i stepeništa u dvostrano ili jednostrano uzidanom objektu. Površina svetlarnika ne sme se smanjivati na višim etažama.

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 nadzidivanje objekta, i sa njim čini građevinsku, funkcionalnu ili tehničku celinu;

Rekonstrukcija – jeste izvođenje građevinskih radova na postojećem objektu u gabaritu i volumenu objekta, kojima se: utiče na stabilnost i sigurnost objekta; menjaju konstruktivni elementi ili 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.

Regulacija bloka – koja u postojećem stanju zadovoljava standarde minimalnih profila saobraćajnica, koji ga okružuju, u odnosu na rang saobraćajnica planiranih urbanističkim planom.

Građevinska linija – jeste linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode do koje je dozvoljeno građenje osnovnog gabarita objekta. Može biti podzemna ili nadzemna građevinska linija.

Površna javne namene je površina namenjena za uređenje javnih površina i izgradnju javnih objekata, koja je važećim planskim dokumentom određena za tu namenu, u skladu sa odredbama zakona. Javne namene, odnosno objekti od javnog interesa mogu biti u različitim oblicima svojine.

Mešoviti gradski centri su površine namenjene centralnim sadržajima u kojima je planirana izgradnja komercijalnih, poslovnih i stambenih objekata sa obaveznom poslovnim prizemljem.

Pojmovi koji su definisani Zakonom o planiranju i izgradnji primenjuju se i tumače u skladu sa navedenim zakonom, a odrednica data u ovom pojmovniku odnosi se na one elemente tih pojmova koji zakonom nisu precizirani, a značajni su za tumačenje pravila ovog plana i njegovo sprovođenje.

Posebni uslovi: Za izgradnju višeporodičnih stambenih objekata, objekata socijalnog stanovanja, poslovnih objekata i objekata javne namene obavezna je izrada urbanističkog projekta.

Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta: Sprovođenje plana generalne regulacije je moguće vršiti direktno, ukoliko je određena lokacija uređena i regulisana tj. ima obezbeđen minimalni stepen komunalne opremljenosti definisan Planom.

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. Uskladenost urbanističkog projekta ceniće se u skladu sa normativima i tehničkim standardima za tu vrstu objekata.

Uslovi za priključenje na postojeću komunalnu infrastrukturu: Priključenje objekata na infrastrukturu vrši se na osnovu pravila plana i uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća i organizacija. Izgradnja ovih objekata je uslovljena odgovarajućim nivoom komunalne opremljenosti (minimalni nivo podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, odgovarajući broj parking mesta na javnim parkiralištima ili u okviru kompleksa, odgovarajući saobraćajni i protivpožarni pristup, uslove za 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.

Prilog: Crtež „Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama“.

Samostalni savetnik:

Mesud Medović, mast inž. građ.



Rukovodilac:

Mara Crnogorčanin, dipl.inž.građ.

Dostavljeno:

2 primerka – podnosiocu zahteva

1 primerak – arhivi

Informacija o lokaciji

Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara, koji obuhvata deo naselja Novopazarska banja, naselja Pašino guvno, Podbijelje, Industrijska zona, Čerkez mahala, Svojbtor, Jaklja, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje Čeramidžinica i deo naselja Šutenovac

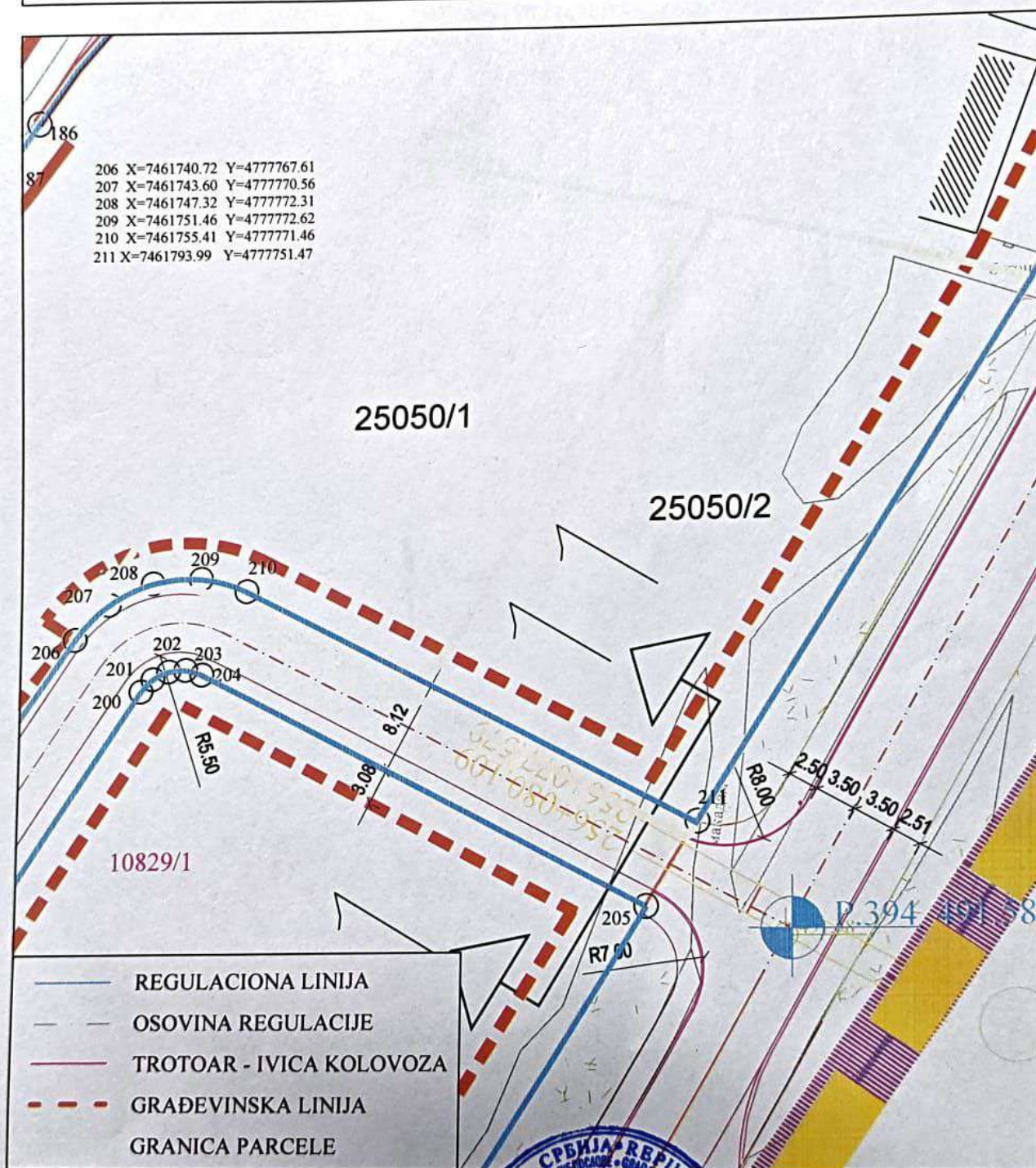
BR.ZAHTEVA: 350-402/26-IV/07

PARCELA BR.: 25050/1 i 25050/2 K.O. Novi Pazar

NAZIV LISTA: REGULACIJA SA GRAĐEVINSKIM LINIJAMA



R = 1:500



Samostalni savetnik:
Mesud Medović, mest.inž.grad.

Datum: 10.09.2026
Novi Pazar

Rukovodilac:
Miro Crnovršanin, dipl.inž.arh.

