



Republika Srbija

Grad Novi Pazar

Gradska uprava za izvođenje poslova

Odeljenje za urbanizam i izgradnju

Broj predmeta: ROP-NPA-38737-CPI-6/2022

Datum: 01.03.2022.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 zahtevu **Preduzeća za izgradnju, trgovinu, prevoz i usluge „PRODINVEST“ d.o.o. Novi Pazar** Novog Pazara, ul Avnoja broj 10/A, koji je podnet od strane punomoćnika Zineta Elfić, broj predmeta: ROP-NPA-38737-CPI-6/2022 od 22.02.2022.godine za izdavanje građevinske dozvole, za izvođenje pripremnih radova na uklanjanju postojećih objekata i obezbeđenju temeljne jame koji je podne preko Centralnog informacionog sistema, na osnovu čl. 8a., 8d., 8d., 134., 135., 135a., 136., 137., 138., 138a., 139. i 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 i 52/2021") člana 3., 4., 16., 17., 19., 20., 21. i 22. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjenja procedure elektronskim putem ("Sl. glasnik RS" br.68/2019), član 61. i 62. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Sl. glasnik RS", broj 32/2019, 73/2019), i člana 136., 140. i 141. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. glasnik RS", br. 18/2016 i 95/2018 - autentično tumačenje) donosi:

## REŠENJE O GRAĐEVINSKOJ DOZVOLI

**DOZVOLJAVA SE** investitoru Preduzeću za izgradnju, trgovinu, prevoz i usluge, PRODINVEST "d.o.o. Novi Pazar" (████████████████████) iz Novog Pazara, ul Avnoja broj 10/A izvođenje **pripremnih radova na uklanjanju objekata i obezbeđenju temeljne jame**, a radi realizacije višeporodični-stambeno-pansionsko-poslovni objekat sa trafostanicom, spratnosti Po1+Po2+P+9 u ulici Stane Bačanin u Novom Pazaru, na kat. parceli broj 25008 KO Novi Pazar, kategorije objekta V sa klasifikacioni broj:112222 sa udelom od 58,19% - Stambene zgrade preko 2000m<sup>2</sup> sa 94 stana, klasifikacioni broj:123002 sa udelom od 9,47 % -zgrade koje se upotrebljavaju u poslovne svrhe, klasifikacioni broj:121112 sa udelom od 9,91% - hotel za noćenje gostiju bez restorana, klasifikacioni broj : 124210 sa udelom od 22,43% - garaža podzemna.

Sastavni deo ovog rešenja su Lokacijski uslovi broj: ROP-NPA-38737-LOCAH-5/20221 od 08.02.2022. godine, Projekat zagrađevinsku dozvolu (PGD 10.1.-Prprojeekat pripremnih radova - uklanjanje objekata ,urađen od strane projektanta:Atila Hamidović PR Biro za arhitektonsko planiranje i projektovanje „HAMIDOVIC|ARCHITECTS“Novi Pazar, glavni projektant: Elvir Hamidović dipl.ing.arh. 300 7768 04 ,broj tehničke dokumentacije: 005/2021, mesto datum : Novi Pazar, septembar 2021 i projekat pripremnih radova 10.2 – osiguranja temeljne jame urađen od strane „M-CONSTRUCTION“ ul. 7. Jula br.62. Novi Pazar Murat Spahović, preduzetnik, čiji je odgovorni projektant Odgovorni projektant: Murat Spahović dipl.inž.građ. ( br. licence 310 3641 03 ), broj dela projekta: PGD - 19/2021, mesto I datum: Novi Pazar, novembar 2021.god.

Prema podacima iz projekta za građevinsku dozvolu (PGD): 10.1.-Prprojeekat pripremnih radova - uklanjanje objekata , utvrđeni su objekti za uklanjanje i to:

- 1.Porodični stambeni objekat zgrađen na kat. parceli broj 25008 KO Novi Pazar, spratnosti Pr+0, ukupne neto površine prizemlja: 97,00m<sup>2</sup>, ukupne bruto površine prizemlja 116,00m<sup>2</sup>, objekat ima odobrenje za gradnju a nema za upotrebu. Objekat je označen u listu nepokretnosti brojem 1.
- 2.Porodični stambeni objekat zgrađen na kat. parceli broj 25008 KO Novi Pazar, spratnosti Pr+1, ukupne neto površine prizemlja: 128,00m<sup>2</sup>, ukupne bruto površine prizemlja 164,00m<sup>2</sup>, objekat ima odobrenje za gradnju a nema za upotrebu. Objekat je označen u listu nepokretnosti brojem 3.
- 3.Porodični stambeni objekat zgrađen na kat. parceli broj 25008 KO Novi Pazar, spratnosti Pr+0, ukupne neto površine prizemlja: 129,00m<sup>2</sup>, ukupne bruto površine prizemlja 158,00m<sup>2</sup>, objekat ima odobrenje za upotrebu. Objekat je označen u listu nepokretnosti brojem 4.
- 4.Pomoćna zgrada izgrađena na kat. parceli broj 25008 KO Novi Pazar, spratnosti Pr+0, ukupne neto površine prizemlja: 46,00m<sup>2</sup>, ukupne bruto površine prizemlja 56,00m<sup>2</sup>, objekat ima odobrenje za izgradnju a nema upotrebu dozvolu. Objekat je označen u listu nepokretnosti brojem 5.
- 5.Pomoćna zgrada izgrađena na kat. parceli broj 25008 KO Novi Pazar, spratnosti Pr+0, ukupne neto površine prizemlja: 20,00m<sup>2</sup>, ukupne bruto površine prizemlja 25,00m<sup>2</sup>, objekat ima odobrenje za izgradnju a nema upotrebu dozvolu. Objekat je označen u listu nepokretnosti brojem 6.
- 6.Pomoćna zgrada izgrađena na kat. parceli broj 25008 KO Novi Pazar, spratnosti Pr+0, ukupne neto površine prizemlja: 20,00m<sup>2</sup>, ukupne bruto površine prizemlja 25,00m<sup>2</sup>, objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata. Objekat je označen u listu nepokretnosti brojem 7.
- 7.Porodični stambeni objekat zgrađen na kat. parceli broj 25008 KO Novi Pazar, spratnosti Pr+0, ukupne neto površine prizemlja: 39,00m<sup>2</sup>, ukupne bruto

površine prizemlja 50,00m<sup>2</sup>, objekat upisan po zakonu o ozakonjenju. Objekat je označen u listu nepokretnosti brojem 13.

8. Porodični stambeni objekat zgrađen na kat. parceli broj 25008 KO Novi Pazar, spratnosti Pr+0, ukupne neto površine prizemlja: 38,00m<sup>2</sup>, ukupne bruto površine prizemlja 49,00m<sup>2</sup>, objekat upisan po zakonu o ozakonjenju. Objekat je označen u listu nepokretnosti brojem 14.

Obavezuje se investitor da podnese zahtev za prijavu radova na uklanjanju objekata i obezbeđenju temeljne jame pre početka izvođenja radova.

**Obaveza investitora je saglasno čl. 137. Zakona o planiranju i izgradnji da nadležnoj službi za katastar nepokretnosti, radi sprovođenja promene dostavi geodetski elaborat o rušenju.**

**Takođe obaveza investitora iz čl. 137. Zakona o planiranju sadrži obavezu investitora da o uklanjanju objekta na parceli obavesti nadležnog inspektora, koji sačinjava zapisnik i dostavlja ga nadležnoj službi za katastar nepokretnosti, radi sprovođenja promene u katastarskom operatu.**

**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 primenetehničke 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.

### **O b r a z l o ž e n j e**

Odeljenju za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvome i poverene poslove grada Novog Pazara zahtevom se obratio investitor: **Preduzeća za izgradnju, trgovinu, prevoz i usluge „PRODINVEST“ d.o. o. Novi Pazar**, ul. Avnoja broj 10/A, koji je podnet od punomoćnika Zineta Elfić, broj predmeta: ROP-NPA-38737-CPI-6/2022 od 22.02.2022. godine za izdavanje građevinske dozvole, za izvođenje pripremnih radova na uklanjanju postojećih objekata i obezbeđenju temeljne jame izvođenje **pripremnih radova na uklanjanju objekata i obezbeđenju temeljne jame**, a radi realizacije višeporodično-stambeno-pansionsko-poslovni objekat sa trafostanicom, spratnosti Po1+Po2+P+9 u ulici Stane Bačanin u Novom Pazaru, na kat. parceli broj 25008 KO Novi Pazar, kategorije objekta V sa klasifikacioni broj: 112222 sa udelom od 58,19% - Stambene zgrade preko 2000m<sup>2</sup> sa 94 stana, klasifikacioni broj: 123002 sa udelom od 9,47% - zgrade koje se upotrebljavaju u poslovne svrhe, klasifikacioni broj: 121112 sa udelom od 9,91% - hotel za noćenje gostiju bez restorana, klasifikacioni broj: 124210 sa udelom od 22,43% - garaža podzemna.

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

- Lokacijski uslovi broj: ROP-NPA-38737-LOCAH-5/20221 od 08.02.2022. godine;
- Projekat za građevinsku dozvolu (PGD):
  - projekat pripremnih radova 10.1.- uklanjanje objekata, urađen od strane projektanta: Atila Hamidović PR Biro za arhitektonsko planiranje i projektovanje "HAMIDOVIC|ARCHITECTS" Novi Pazar, glavni projektant: Elvir Hamidović dipl.ing.arh. 300 7768 04, broj tehničke dokumentacije: 005/2021, mes I datum: Novi Pazar, septembar 2021;
  - projekat pripremnih radova 10.2 – osiguranja temeljne jame urađen od strane „M-CONSTRUCTION“ ul. 7. Jula br.62., Novi Pazar Murat Spahović preduzetnik, čiji je odgovorni projektant: Murat Spahović dipl.inž.građ. ( br. licence 310 3641 03 ), broj dela projekta: PGD - 19/2021, mesto I datum: Novi Pazar, novembar 2021.god.

-Dokaz o pravu svojine na zemljištu, list nepokretnosti broj 17545, izdat od strane RGZ-Služba za katastar nepokretnosti, broj zahteva: 952-5/2022-13 dana 01.03.2022.godine, koje je odeljenje po službenoj dužnosti pribavilo u postupku, saglasno članu 19. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl.glasnik RS" br.68/2019);

-Dokaz o uplati administrativne takes za podnošenje zahteva I naknade za Centralnu evidenciju.

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

Uvidom u izdate lokacijske uslove br. ROP-NPA-38737-LOCAH-5/20221 od 08.02.2022. godine utvrđeni su uslovi za izgradnju, višeporodično-stambeno-pansionsko-poslovni objekat sa trafostanicom, spratnosti Po1+Po2+P+9 u ulici Stane Bačanin u Novom Pazaru, na kat. parceli broj 25008 KO Novi Pazar, kategorije objekta V sa klasifikacioni broj: 112222 sa udelom od 58,19% - Stambene zgrade preko 2000m<sup>2</sup> sa 94 stana, klasifikacioni broj: 123002 sa udelom od 9,47% - zgrade koje se upotrebljavaju u poslovne svrhe, klasifikacioni broj: 121112 sa udelom od 9,91% - hotel za noćenje gostiju bez restorana, klasifikacioni broj: 124210 sa udelom od 22,43% - garaža podzemna.

Takođe uvidom u izdate lokacijske uslove da bi došlo do realizacije budućeg višeporodično-stambeno-pansionsko-poslovni objekat sa trafostanicom, spratnosti Po1+Po2+P+9, potrebno je ukloniti objekte na kat. parceli 25008 KO Novi Pazar.

Uvidom projekat pripremnih radova 10.1.- uklanjanje objekata, utvrđeno je, da na kat. parceli broj 25008 KO Novi Pazar postoji 14 objekata koje je potrebno ukloniti, od kojih je 8 objekata označeno oznakama: 1,3,4,5,6,7,13 i 14 upisano u listu nepokretnosti kao objekti koji su upisani sa građevinskom dozvolom, upotrebom dozvolom, i objekti upisani po zakonu o ozakonjenju i za koje se u ovom postupku odnosi rešenje o uklanjanju ovih objekata.

Za preostalih 6 objekata koji su upisani u listu nepokretnosti, označeni oznakama: 2,8,9,10,11 i 12, utvrđeno je, da su ovi objekti upisani sa pravnim statusom

objekta : "objekti izgrađeni bez odobrenja za izgradnju" , te se za ove objekte ne odnosi ovo rešenje o uklanjanju, jer se ovi objekti smatraju bespravno-nelegalnim.

Uvidom u lista nepokretnosti broj list nepokretnosti broj 17545, izdat od strane RGZ-Služba za katastar nepokretnosti, broj zahteva: 952-5/2022-13 dana 01.03.2022.godine, koji je odeljenje po službenoj dužnosti pribavilo u postupku, utvrđeno je da je kat. parcela broj 25008 KO Novi Pazar, upisana na ime „PRODINVEST“ d.o.o.Novi Pazar upisana kao privatna svojina u vlasništvu podnosioca zahteva sa obinom udela 1/1.

Investitor nema obavezu plaćanja doprinosa za izvođenje 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 („Službeni list grada NovogPazara“;br. 2/19, 1/2020).

Shodno navedenom a saglasno članu 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 i 52/2021) I člana16,17, 19, 20, 21 i 22. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Slglasnik RS" br.68/2019), organ je odlučio kao u dispozitivuovogrešenja.

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, tarifi br 2, tačka 9. Odluke o gradskim administrativnim taksama ("Sl.list grada NovogPazara", br. 2/2019i1/2020), naknada za usluge centralne evidencije objedinjenih procedura u iznosu od 5.000,00 dinarana osnovu čl. 27a Odluke o naknadama za poslove registracije I druge usluge koje pruža Agencija za privredne registre ("Sl. gasnik RS", br.119/13, 138/14, 45/15 , 106/15, 32/16, 60/16, 75/18, 73/19, 15/20, 91/20, 11/21) kao i RAT u iznosu od 5.820.00 dinara za izdavanje rešenja o građevinskoj dozvoli I 330.00 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 i 62/2021- usklađeni din. izn.).

**UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU** Motiv ovog rešenja može se izjaviti žalba elektronskim putem Ministarstvu građevinarstva, saobraćaja I infrastrukture, Raški upravni okrug – Kraljevo preko Centralnog Informacionog Sistema (CIS) u roku od 8 dana od dana obaveštavanje stranke o Rešenju. Žalba se može predati I neposredno ili usmeno na zapisnik kod ovog organa. Žalba se predaje sa pozivom na br. ROP-NPA-38737-CPI-6/2022. Žalba se taksira administrativnom taksom od 250,00 dinara na žiro račun grada Novog Pazara, 490.00 dinara na RAT i 500,00 dinara za CEOP.

Samostalni savetnik/Savetnik

Mersad Ugljić, dipl.inž.građ.

Nikola Radović, dipl.pravnik

RUKOVODILAC:

Nihat Crnovršanin, dipl.inž.građ.