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-18692-CPIH-9/2024**
Datum: 19.03.2024. godine
www.novipazar.rs

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu Ziljkić Sejda iz [redacted], koji je podnet od strane punomoćnika Mustafić Edina iz [redacted], broj predmeta **ROP-NPA-18692-CPIH-9/2024** od 23.02.2024.godine za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambeno poslovnog objekta u ulici Borski kej u Novom Pazaru, koji je podnet preko Centralnog informacionog sistema, na osnovu člana 7. Zakona o ministarstvima ("Sl. glasnik RS", br. 128/2020 i 116/2022), 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. 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, 52/2021 i 62/2023) , člana 3., 4., 16., 17., 19., 20., 21. i 22. Pravilnika o postupku sprovođenja objednijenja 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 73/2019), član 1., 3., 4. i 17. Pravilnika o energetskoj efikasnosti zgrada, (“Sl.glasnik RS” br. 61/2011) 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) donosi:

REŠENJE O GRAĐEVINSKOJ DOZVOLI

DOZVOLJAVA SE investitoru **Ziljkić (Hašir) Sejdu iz T[redacted], sa JMBG** [redacted], **izvođenje radova na izgradnji** stambeno-poslovnog objekta u ulici Borski kej u Novom Pazaru, na katastarskoj parceli broj 3827 KO Novi Pazar, spratnosti Pod+P+2, kategorija objekta »B«, učešće u ukupnoj površini objekta u odnosu: 80,69 % - Izdvojene kuće za stanovanje ili povremeni boravak, kao što su porodične kuće, vile, vikendice, letnjikovci, planinske kolibe, lovačke kuće- 111011 i 19,31 % - Poslovne zgrade do 400 m^2 - 123001.

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI :

Dimenzije objekta u osnovi prizemlja: (13,31 +8,80 +11,95 +4,0 +1,45 +4,80) m'.

Ukupna površina parcele/parcela: 268, 00 m^2

Ukupna BRGP nadzemno objekta:	367,40 m^2
Ukupna BRUTO izgrađena površina:	542,89 m^2
Ukupna NETO površina:	434,65 m^2
Površina prizemlja (BRUTO):	104,00 m^2
Površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	131,70 m^2
Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	Pod+P+2 (podrum, prizemlje i dva sprata)
Visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):	+10,70 metara (507,00 mnv)
Broj funkcionalnih jedinica/ broj stanova: Broj parking mesta:	2 funk. celine (1 stan + 1 posl.prostor) 3 PM
Predračunska vrednost planiranih radova:	19.142.315,00 RSD.

Sastavni deo ovog rešenja su lokacijski uslovi br. ROP-NPA-18692-LOC-5/2023 od 31.10.2023.godine, Izvod iz projekta i Projekat za građevinsku dozvolu (PGD) urađen od strane »SMART PROJEKT« PR Edin Mustafić iz Novog Pazara, ul. Stane Bačanin br.28, čiji je glavni projektant Edin Mustafić mast.inž.arh., sa brojem licence 300 P795 18, sa brojem tehničkog dnevnika 24/2023, mesto i datum Novi Pazar, jun 2023.godine.

Prema obračunu JP za uređivanje građevinskog zemljišta Novi Pazar, br.13/2024 od 18.03.2024.godine, utvrđuje se doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta u iznosu od 771.337,70 RSD koji je investitor dužan da uplati jednokratno do podnošenja zahteva za prijavu početka građenja.

Obavezuje se investitor da podnese zahtev za prijavu radova najkasnije 8 dana pre početka izvođenja radova. Uz prijavu radova investitor je dužan da podnese: **dokaz o izvršenoj uplati obaveza u pogledu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, rešenje o kućnom broju, polisu osiguranja od štete prema trećim licima koja može nastati izvođenjem radova** (polisu osiguranja dostavlja investitor ili izvođač radova) **kao i dokaz o plaćenim administrativnim taksama i naknadi za CEOP.**

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 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 pootpisao 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 nj e

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu Ziljkić Sejda iz [redacted], koji je podnet od strane punomoćnika Mustafić Edina iz [redacted], broj predmeta **ROP-NPA-18692-CPIH-9/2024** od 23.02.2024.godine, za izdavanje građevinske dozvole na izgradnji stambeno-poslovnog objekta u ulici Borski kej u Novom Pazaru, na kat. parceli broj 3827 KO Novi Pazar, spratnosti Pod+P+2, kategorija objekta » B «, učešće u ukupnoj površini objekta u odnosu: 80,69 % -Izdvojene kuće za stanovanje ili povremeni boravak, kao što su porodične kuće, vile, vikendice, letnjikovci, planinske kolibe, lovačke kuće-111011 i 19,31 % - Poslovne zgrade do 400 m^2 - 123001.

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

-Lokacijski uslovi br. ROP-NPA-18692-LOC-5/2023 od 31.10.2023.godine, Izvod iz projekta i Projekat za građevinsku dozvolu (PGD) urađen od strane »SMART PROJEKT« PR Edin Mustafić iz Novog Pazara, ul. Stane Bačanin br.28, čiji je glavni projektant Edin Mustafić mast.inž.arh., sa brojem licence 300 P795 18, sa brojem tehničkog dnevnika 24/2023, mesto i datum: Novi Pazar, jun 2023.godine.

Sastavni delovi PGD su :

- **Projekat arhitekture- broj 1**, urađen od strane PB »SMART PROJEKT« PR Edin Mustafić iz Novog Pazara, ul. Stane Bačanin br.28, ovlašćeno lice-Edin Mustafić preduzetnik, čiji je odgovorni projektant Edin Mustafić mast.inž.arh., sa brojem licence 300 P795 18, sa brojem tehničkog dnevnika24/2023, mesto i datum: Novi Pazar, jun 2023.godine, i sa izvršenom tehničkom kontrolom urađenom od strane društva za inžinjerske delatnosti i tehničko savetovanje »STIL HAUS« d.o.o. iz Novog Pazara, ul. Oslobođenja br.9, sa brojem tehničke kontrole 12/23, mjesto i datum: Novi Pazar, decembar 2023.godine, čiji je odgovorni projektant/vršilac tehničke kontrole projekta arhitekture Mirsad Tarhaniš dipl. inž. arhitekture sa brojem licence 302 D400 06.
- **Projekat konstrukcije- broj 2**, urađen od strane PB »SMART PROJEKT« PR Edin Mustafić iz Novog Pazara, ul. Stane Bačanin br.28, ovlašćeno lice-Edin Mustafić preduzetnik, čiji je odgovorni projektant Ajša Rovčanin dipl.inž.građ., sa brojem licence 310 E513 07, sa brojem tehničkog dnevnika 24/2023, mesto i datum: Novi Pazar, jun 2023.godine, I sa izvršenom tehničkom kontrolom urađenom od strane društva za inžinjerske delatnosti i tehničko savetovanje »STIL HAUS« d.o.o. iz Novog Pazara, ul. Oslobođenja br.9, sa brojem tehničke kontrole , 12/23, mjesto i datum: Novi Pazar, decembar 2023.godine, čiji je odgovorni projektant/vršilac tehničke kontrole projekta konstrukcije Mirsad Tarhaniš dipl. inž. arhitekture sa brojem licence 302 D400 06.

- **<u>Projekat pripremnih radova – rušenje objekata – broj 10</u>** urađen od strane PB »SMART PROJEKT« PR Edin Mustafić iz Novog Pazara, ul. Stane Bačanin br.28, ovlašćeno lice-Edin Mustafić preduzetnik, čiji je odgovorni projektant Edin Mustafić mast.inž.arh., sa brojem licence 300 P795 18, sa brojem tehničkog dnevnika 12/2023, mesto i datum: Novi Pazar, decembar 2023.godine, i sa izvršenom tehničkom kontrolom urađenom od strane društva za inžinjerske delatnosti i tehničko savetovanje »STIL HAUS« d.o.o. iz Novog Pazara, ul. Oslobođenja br.9, sa brojem tehničke kontrole 12/23, mjesto i datum: Novi Pazar, decembar 2023.godine, čiji je odgovorni projektant/vršilac tehničke kontrole projekta Sadija Kavrajić dipl. inž. arhitekture sa brojem licence 300 2361 03.
- ***<u>Elaborat energetske efikasnosti</u>*** izrađen od strane PB »SMART PROJEKT« PR Edin Mustafić iz Novog Pazara, ul. Stane Bačanin br.28, odgovorno lice-Edin Mustafić preduzetnik, odgovorni projektant/ovlašćeno lice koje je izradilo elaborat Edin Mustafić mast.inž.arh., sa brojem licence 381 A157 21l sa brojem dela projekta 24/ 2023 iz meseca juna 2023.godine.

- Dokaz o pravu svojine na zemljištu, prepis lista nepokretnosti broj 13835 KO Novi Pazar, izdat od strane RGZ-Služba za katastar nepokretnosti, br. 952-04-047-4576/2024 izdat dana 12.03.2024. 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.68/2019);
- Dokaz o pravu svojine na zemljištu, prepis lista nepokretnosti broj 13844 KO Novi Pazar, izdat od strane RGZ-Služba za katastar nepokretnosti, br. 952-04-047-4747/2024 izdat dana 14.03.2024. 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.68/2019);
- Dokaz o pravu svojine na zemljištu, prepis lista nepokretnosti broj 13842 KO Novi Pazar, izdat od strane RGZ-Služba za katastar nepokretnosti, br. 952-04-047-4744/2024 izdat dana 14.03.2024. 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.68/2019);
- Obračun JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar“, br. 13/2024 od 18.03.2024.godine;
- Saglasnost suseda, vlasnika susedne kat. parcele 3829 KO Novi Pazar Rizvanović Fahrudina, overena od strane Javnog beležnika Ademović Ahmeta broj overe UOP-II : 685-2023 od 26.01.2023.godine;
- Saglasnost suseda, vlasnika susedne kat. parcele 3830/1 KO Novi Pazar Kladničanin Nasrudina, overena od strane Javnog beležnika Ademović Ahmeta broj overe UOP-I:3685-2023 od 01.06.2023.godine;
- Punomoćje za podnošenje zahtjeva od 22.12.2022.godine;
- Dokaz o uplati administrativnih taksi 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-18692-LOC-5/2023 od 31.10.2023.godine, utvrđeni su uslovi podnosiocu zahteva Sejdu Ziljkiću iz Tutina za izgradnju stambeno-poslovnog objekta u ulici Borski kej u Novom Pazaru, na kat. parceli broj 3827 KO Novi Pazar, spratnosti Pod+Pr+2, kategorija objekta » B «, učešće u ukupnoj površini objekta u odnosu: 80,69 % - Izdvojene kuće za stanovanje ili povremeni boravak, kao što su porodične kuće, vile, vikendice,

letnjikovci, planinske kolibe, lovačke kuće- 111011 i 19,31 % - Poslovne zgrade do 400 m^2 - 123001, a prema idejnom rešenju objekta.

Uvidom u prepis lista nepokretnosti broj 13835 KO Novi Pazar, izdat od strane RGZ-Služba za katastar nepokretnosti, br. 952-04-047-4576/2024 izdat dana 12.03.2024. godine, utvrđeno je da katastarska parcela broj 3827 KO Novi Pazar upisana kao privatna svojina podnosioca zahteva, Sejda Ziljkića, sa obimom udela 1/1.

Prema obračunu JP za uređivanje građevinskog zemljišta Novi Pazar, br.13/2024 od 18.03.2024.godine, utvrđuje se doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta u iznosu od 771.337,70 RSD koji je investitor dužan da uplati jednokratno do podnošenja zahteva za prijavu početka građenja.

Uvidom u Izvod iz projekta, organ je utvrdio da su podaci navedeni u njemu u skladu sa izdatim lokacijskim uslovima.

Shodno navedenom a saglasno članu 135., 135a. i 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 i 62/2023) i članau 16.,17., 19., 20., 21. i 22. Pravilnika o postupku sprovođenja objedninjene procedure elektronskim putem (“Sl.glasnik RS” br.68/2019), 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 2.500, 00 dinara i naknada za oglašavanje izdatih akata na sajtu grada u iznosu od 500, 00 dinara, tarifni br 2, tačka 9. Odluke o gradskim administrativnim taksama (“Sl.list grada Novog Pazara”, br. 2/2019 i 1/2020), naknada za usluge Centralne evidencije objedinjenih procedura u iznosu od 3.000 dinara na osnovu čl. 27a Odluke o naknadama za poslove registracije i druge usluge koje pruža Agencija za privredne registre ("Sl. glasnik RS", br. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021, 66/2021 i 129/2021), kao i RAT u iznosu od 4.470, 00 dinara za izdavanje rešenja o građevinskoj dozvoli i 380,00 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 i 54/2023 - 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-18692-CPIH-9/2024**. Žalba se taksira administrativnom taksom u iznosu od 560 dinara za RAT, 250 dinara na račun grada Novog Pazar i 500 dinara za CEOP.

Savetnici:
Admir Rizvanović, mast.inž.građ.
Nikola Radović, dipl.pravnik

RUKOVODILAC:
Nihat Crnovršanin, dipl.inž.građ.