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-26320-CPIH-4/2025**
Datum: 28.11.2025. godine
www.novipazar.rs

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu Ramiza Reča iz [redacted], koji je podnet od strane punomoćnika Esada Tokalića iz [redacted], broj predmeta **ROP-NPA-26320-CPIH-4/2025** od 21.11.2025.godine za izdavanje građevinske dozvole, koji je podnet preko Centralnog informacionog sistema, na osnovu člana 7. Zakona o ministarstvima ("Sl. glasnik RS", br. 128/202 , 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. i 148. 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. Pravilnika o postupku sprovođenja objednijenja procedure elektronskim putem ("Sl.glasnik RS" br.96/2023), član 51-57. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Sl. glasnik RS", broj 96/2023), 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) i čl.3 Pravilnika o uslovima osiguranja od profesionalne odgovornosti ("Sl. glasnik RS", br. 81/2023), ovaj organ izdaje:

REŠENJE O GRAĐEVINSKOJ DOZVOLI

DOZVOLJAVA SE investitoru **Reč (Hajriz) Ramizu** (JMBG: [redacted]) iz [redacted], **izvođenje radova na rekonstrukciji i dogradnji** stambenog objekta br. 4 - porodična kuća sa jednim stanom, spratnosti Pr+1, u ul. Gornji Aleksinac br.36A, Novi Pazar, na katastarskoj parceli broj 1552/1 KO Novi Pazar, kategorija objekta »A« sa odnosom:

- 100% - klasifikaciona oznaka: 111011 - stambene zgrade sa jednim stanom do 400 m^2.

<u>Osnovni podaci o objektu i lokaciji:</u>

Dimenzije objekta u osnovi prizemlja: (8.10+8.68+8.10+8.68)m

Ukupna površina parcele: 448 m^2

Ukupna BRGP (i za svaki pojedinačni objekat, ako ih ima više): **Postojeći:** objekat 1. 85.00 m^2

objekat 3. 59.00 m^2

pomoćni 31.00 m^2

Novi: 141 m^2

Ukupna BRUTO izgrađena površina: (novi objekat) 141.00 m^2

Ukupna NETO površina: (novi objekat) 114.12 m^2

BRUTO površina prizemlja: **Postojeći:** 175.00 m^2

Novi: 70.00 m^2

Površina zemljišta pod objektom/zauzetost (novi + postojeći): 245.00 m^2

Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža) : Pr+1 (prizemlje + jedan sprat)

Visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima: 16,00m

projektovana 7,88m

Apsolutna visinska kota (venac, slime, povučeni sprat i dr.): 571.68

Broj stanova: 1

Broj garaža/garažnih mesta: /

Broj parking mesta: 1

Predračunska vrednost objekta: 4.502.000,00 dinara.

Sastavni deo ovog rešenja su lokacijski uslovi br. ROP-NPA-26320-LOCH-2/2025 od 30.09.2025.godine, Izvod iz projekta i Projekat za građevinsku dozvolu (PGD) urađen od strane „GEO NP ST“ d.o.o., ul. 7.juli bb, Novi Pazar, broj tehničke dokumentacije: PGD 06/2025, mesto i datum Novi Pazar, oktobar 2025. godine, odgovorno lice projektanta Emina Ugljanin, čiji je glavni projektant Esad Tokalić, dipl.inž.građ., sa brojem licence 310N08114.

Prema obračunu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta za rešenje o građevinskoj dozvoli, urađenom od strane ovog organa, broj predmeta: ROP-NPA-26320-CPIH-4/2025 od 26.11.2025.godine, utvrđen je ukupni iznos doprinosa (bez popusta i umanjenja) u iznosu od ***20.065,85 dinara***, koji je investitor dužan da uplati u celosti, prema izjašnjenju kroz zahtev da će platiti jednokratno, nakon pravnosnažnosti rešenja o građevinskoj dozvoli, na način kako je propisano Odlukom o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta ("Sl. list grada Novog Pazara", br. 7/2024, 16/2024 i 21/2024).

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.**

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.

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 Ramiza Reča iz [redacted], koji je podnet od strane punomoćnika Esada Tokalića iz Novog Pazara, ul. [redacted], broj predmeta **ROP-NPA-26320-CPIH-4/2025** od 21.11.2025.godine, za **izvođenje radova na rekonstrukciji i dogradnji** stambenog objekta br. 4 - porodična kuća sa jednim stanom, spratnosti Pr+1, u ul. Gornji Aleksinac br.36A, Novi Pazar, na katastarskoj parceli broj 1552/1 KO Novi Pazar, kategorija objekta »A« sa odnosom:

- 100% - klasifikaciona oznaka: 111011 - stambene zgrade sa jednim stanom do 400 m^2.

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

- Lokacijski uslovi broj ROP-NPA-26320-LOCH-2/2025 od 30.09.2025.godine;

- ***Izvod iz projekta sa glavnom sveskom - broj 0*** - urađen od strane glavnog projektanta Esada Tokalića, dipl. inž. građ., licenca br. 310N08114, sa brojem tehničke dokumentacije PGD 06/2025 Novi Pazar, oktobar 2025.godine.

Sastavni delovi PGD su :

- ***Projekat arhitekture-broj 1***, urađen od strane projektnog biroa "GEO NP ST", d.o.o., ul. 7.juli bb, Novi Pazar, odgovorno lice projektanta: Emina Ugljanin, odgovorni projektant: Esad Tokalić., dipl.inž.građ., sa brojem licence 310N08114, broj dela projekta: PGD 06/2025, mesto i datum: Novi Pazar, oktobar 2025. godine, sa izjavom odgovornog projektanta projekta arhitekture da objekat ispunjava osnovni zahtev po pitanju mehaničke otpornosti i stabilnosti, a sve kako je propisano u čl. 52. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i vršenju kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta ("Sl. glasnik RS", br. 96/2023). Tehnička kontrola urađena je od strane projektnog biroa "ARH DESIGN", ul. Cara Lazara 5-7, Beograd, odgovorno lice/zastupnik: Dejan Đorđević, vršilac tehničke kontrole projekta arhitekture: Dejan Đorđević, dipl.inž.arh., broj licence: 300 E273 07, broj tehničke kontrole: TK – E36/25, mesto i datum: Beograd, oktobar 2025. godine.;

- ***Elaborat energetske efikasnosti***, urađen od strane DOO "NP INGPRO", ul. Avnoj-a bb, Novi Pazar, odgovorno lice izrađivača: Mahmutović Alsad, ovlašćeno lice: Mahmutović Alsad dipl.inž.el., broj licence: 381137215, broj elaborate / studije: 32/25, mesto i datum: Novi Pazar, 14.10.2025. godine.;

- Dokaz o pravu svojine na zemljištu, Izvod iz baze podataka katastra nepokretnosti, izdat od strane RGZ-Služba za katastar nepokretnosti, broj zahteva: 952-04-047-24178/2025, dana 25.11.2025. godine, koji je odeljenje po službenoj dužnosti pribavilo u prethodnom postupku, saglasno članu 17. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl. glasnik RS", br. 96/2023).;
- Saglasnost Reč Faruka, overena od strane Javnog beležnika Ahmeta Ademovića, broj overe UOP-I:8333-2025 od 17.10.2025.godine;
- Saglasnost Reč Hajrudina, overena od strane Javnog beležnika Ahmeta Ademovića, broj overe UOP-II:7579-2025 od 20.10.2025.godine;
- Saglasnost Reč Šabana, overena od strane Javnog beležnika Ahmeta Ademovića, broj overe UOP-I:8315-2025 od 16.10.2025.godine;
- Saglasnost Reč Ifete, overena od strane Javnog beležnika Ahmeta Ademovića, broj overe UOP-II:7903-2025 od 30.10.2025.godine
- Izveštaj o zatečenom stanju objekta iz decembra 2019. godine;
- Rešenje o ozakonjenju objekta broj: 351-632/19 od 19.03.2025. godine, izdato od strane Odeljenja za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara;
- Obračunu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta urađen od strane ovog organa, broj predmeta ROP-NPA-26320-CPIH-4/2025 od 26.11.2025.godine;
- Punomoćje iz avgusta 2025.godine, overeno od strane Javnog beležnika Ademović Ahmeta, broj overe УОП - II:5674-2025 dana 19.08.2025. godine;
- Dokaz o uplati administrativnih taksi i naknade za CEOP.

Po prijemu zahteva, ovaj organ je izvršio proveru ispunjenosti formalnih uslova za postupanje po navedenom zahtevu i proverio da je nadležan za postupanje, da je podnosilac zahteva lice koje može biti investitor, da je zahtev podnet u propisanoj formi, da je uz zahtev priložena potrebna dokumentacija i da je priložen dokaz o uplati propisanih taksi i naknadi.

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

Uvidom u izdate lokacijske uslove broj ROP-NPA-26320-LOCH-2/2025 od 30.09.2025.godine utvrđeni su uslovi podnosiocu zahteva Reč Ramizu za rekonstrukciju i dogradnju stambenog objekta br. 4 - porodična kuća sa jednim stanom, spratnosti Pr+1, u ul. Gornji Aleksinac br.36A, Novi Pazar, na katastarskoj parceli broj 1552/1 KO Novi Pazar, kategorija objekta »A« sa odnosom 100% - klasifikaciona oznaka: 111011 - stambene zgrade sa jednim stanom do 400 m2, a prema idejnom rešenju objekta.

Uvidom u Izvod iz baze podataka katastra nepokretnosti izdat od strane RGZ Služba za katastar nepokretnosti, broj zahteva 952-04-047-24178/2025, dana 25.11.2025. godine, koji je odeljenje po službenoj dužnosti pribavilo u prethodnom postupku, saglasno članu 17. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl.glasnik RS" br.96/2023), utvrđeno je da je katastarska parcela broj 1552/1 KO Novi Pazar, upisana kao privatna svojina u vlasništvu Reč Faruka iz [redacted], sa obimom udela 118/448, upisana kao privatna svojina Reč Hajrudina iz [redacted], sa obimom udela 24/448, upisana kao privatna svojina Reč Šabana iz [redacted] sa obimom udela 142/448, upisana kao privatna svojina Reč Ifete iz [redacted] sa obimom udela zajednička imovina supružnika na 164/448, upisana kao privatna svojina podnosioca zahteva Reč Ramiza iz [redacted], sa obimom udela zajednička imovina supružnika na 164/448.

Dostavljene su saglasnosti za građenje objekta za rekonstrukciju i dogradnju na kat.parceli br. 1552/1 KO Novi Pazar, suvlasnika Reč Faruka, overena od strane Javnog beležnika Ahmeta Ademovića, broj overe UOP-I:8333-2025 od 17.10.2025.godine, saglasnost Reč Hajrudina, overena od strane Javnog beležnika Ahmeta Ademovića, broj overe UOP-II:7579-2025 od 20.10.2025.godine, saglasnost Reč Šabana, overena od strane Javnog beležnika Ahmeta Ademovića, broj overe UOP-I:8315-2025 od 16.10.2025.godine, saglasnost Reč Ifete, overena od strane Javnog beležnika Ahmeta Ademovića, broj overe UOP-II:7903-2025 od 30.10.2025.godine.

Uvidom u Izvod iz baze podataka katastra nepokretnosti izdat od strane RGZ Služba za katastar nepokretnosti, broj zahteva 952-04-047-24178/2025, dana 25.11.2025. godine, koji je odeljenje po službenoj dužnosti pribavilo u prethodnom postupku, utvrđeno je da u V1 listu**- podaci o zgradama i drugim građevinskim objektima** postoji upisani objekat po zakonu o ozakonjenju objekta, kao privatna svojina u vlasništvu podnosioca zahteva Reč Ramiza iz [redacted], sa obimom udela 1/1 i to:

- Objekat br.4 - upisan u Izvodu iz baze podataka katastra nepokretnosti kao porodična stambena zgrada -***objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata***, ukupne građevinske površine objekta 99 m2, korisne površine 84 m2, izgrađen na kat. parceli broj 1552/1 KO Novi Pazar.

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

Prema obračunu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta za rešenje o građevinskoj dozvoli, urađenom od strane ovog organa, broj predmeta: ROP-NPA-26320-CPIH-4/2025 od 26.11.2025.godine, utvrđen je ukupni iznos doprinosa (bez popusta i umanjenja) u iznosu od ***20.065,85 dinara***, koji je investitor dužan da uplati u celosti, prema izjašnjenju kroz zahtev da će platiti jednokratno, nakon pravnosnažnosti rešenja o građevinskoj dozvoli, na način kako je propisano Odlukom o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta ("Sl. list grada Novog Pazara", br. 7/2024, 16/2024 i 21/2024).

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 članu 16., 17., 19., 20., i 21. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl. glasnik RS", br. 96/2023), organ je odlučio kao u dispozitivu ovog rešenja.

Za izdavanje ove građevinske dozvole naplaćena je republička administrativna taksa u iznosu od 420,00 dinara i 600,00 dinara u smislu Zakona o republičkim administrativnim taksama ("Sl. glasnik RS", br. 43/03, 51/03 - ispr., 61/05, 101/05-dr. zakon, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11 - uskl. din. izn., 55/12 - uskl. din. izn., 93/12, 47/13 - uskl. din. izn., 65/13 - dr. zakon, 57/14-uskl. din. izn., 45/15 - uskl.din.izn., 83/15, 112/15, 61/17 i 113/17, 3/2018-ispr., 50/2018-uskladjeni din. izn., 95/2019, 38/2019-uskladjeni din.izn., 86/2019, 90/2019-ispr. i 98/20 uskladjeni din.izn.,144/20, 62/21 uskladjeni din.izn.,138/22, 54/23, 59/24, 63/24 uskladjeni din.izn., 94/24, 55/25 uskl.din.izn.), naknada za oglašavanje izdatih akata na sajtu grada u iznosu od 500,00 dinara, za podnošenje zahteva u iznosu od 250,00 dinara, i za izdavanje građevinske dozvole u iznosu od 1.500,00 dinara, saglasno Odluci o gradskim administrativnim taksama ("Sl. list grada Novog Pazara", br. 1/2018, 2/2019 i 3/2025), kao i dokaz o uplati naknade za Centralnu evidenciju u iznosu od 3.130,00 dinara na osnovu Odluke o naknadama za poslove registracije i druge usluge koje pruža Agencija za privredne registre ("Sl. glasnik RS", br. 131/2022 i 107/2024 - usklađeni din. iznosi).

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-26320-CPIH-4/2025**. Žalba se taksira administrativnom taksom od 500 dinara na žiro račun grada Novog Pazara, 610 dinara za RAT i 520 dinara za CEOP.

Savetnik:

Azra Ćućović Toković, mast.inž.arh.

Rukovodilac odeljenja:

Nihat Crnovršanin, dipl.inž.građ.

Obrađivač:

Faris Crnčanin, dipl.pravnik