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-25582-CPIH-5/2026**
Datum: 16.11.2026.godine
www.novipazar.rs

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu investitora „DOHA COMPANY" D.O.O. Novi Pazar, iz Novog Pazara, ul. Sopoćanska br.81, koji je podnet od strane punomoćnika Plojović Dzevada iz [redacted], broj predmeta **ROP-NPA-25582-CPIH-5/2026** od 11.11.2026. godine za izdavanje građevinske dozvole, 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., 133, 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, 62/2023, 91/2025 i 80/2026), člana 3., 4., 16., 17., 19., 20., 21. i 22. Pravilnika o postupku sprovođenja objednijenja procedure elektronskim putem ("Sl. glasnik RS", br. 96/2023 i 33/2026), član 51.-57. 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.3 I čl.6 Pravilnika o uslovima osiguranja od profesionalne odgovornosti ("Sl. glasnik RS", br. 81/2023), ovaj organ izdaje:

REŠENJE O GRAĐEVINSKOJ DOZVOLI

DOZVOLJAVA SE investitoru **„DOHA COMPANY" D.O.O. Novi Pazar, iz Novog Pazara, ul. Sopoćanska br.81,** (MB **22015176; PIB 114380997**) **izvođenje pripremnih radova na uklanjanju postojećeg objekta i obezbeđenju temeljne jame, a sve radi realizacije stambeno-hotelsko- trgovinskog objekta sa trafostanicom, spratnosti 2xPo+Su+Pr+7, na kat. parcelama broj 5581/1 i 5581/2 KO Novi Pazar**, u ulici Generala Živkovića u Novom Pazaru, kategorije objekta »V«,učešće u ukupnoj površini objekta:

- **75,42 %** - Stambene zgrade sa tri i više stanova preko 2000 m2, klasifikaciona oznaka 112222;
- **10,00 %** - Hoteli, moteli, gostionice sa sobama, pansioni i slične zgrade za noćenje gostiju, s restoranom ili bez njega, preko 400m2 ili P+2, klasifikaciona oznaka 121112;
- **14,46 %** - Zgrade za trgovinu na veliko i malo preko 400 m2 i P+1, klasifikaciona oznaka 123002;
- **0,12 %** - Transformatorske stanice i podstanice, klasifikacioni oznaka 221420.

Sastavni deo ovog rešenja su:

- ***Lokacijski uslovi*** br. ROP-NPA-25582-LOC-3/2026 od 22.10.2026.godine;

- ***Izvod iz projekta sa glavnom sveskom broj 0***- urađena od strane glavnog projektanta dr Milivoje Milanović, dipl.inž.građ., broj licence: IKS: 311 8684 04, sa brojem tehničke dokumentacije K-6/2026, mesto i datum Novi Pazar, oktobar 2026. godine.

- ***Projekat pripremnih radova – obezbeđenje temeljne jame broj 10.1 (PGD) -*** urađen od strane Radoslav Dukić PR Izrada projekata FIRMITAS NP –Novi Pazar, ul. Miodraga Jovanovića 7, Novi Pazar, odgovorno lice Radoslav Dukić, direktor, čiji je odgovorni projektant dr Milivoje Milanović, dipl.inž.građ., sa brojem licence 311 8684 04, sa brojem dela projekta 6-K/2026 mesto i datum Novi Pazar, septembar 2026. godine, i sa izvršenom tehničkom kontrolom urađenom od strane **"ZZ Urban Engineering" Novi Pazar, ul. Stevana Nemanje br. 69b/13,** odgovorno lice/zastupnik Mirsad Čavdarbašić preduzetnik**,** sa brojem tehničke kontrole 10-TK-2026, mesto i datum Novi Pazar, okotbar 2026.godine, čiji je odgovorni projektant/vršilac tehničke kontrole projekta zaštite temeljne jame Mirsad Čavdarbašić dipl.ing.građ., sa brojem licence 310 J473 10.

- ***Projekat pripremnih radove- rušenje objekta broj 10.2 (PGD) -*** urađen od strane urađen od strane Radoslav Dukić PR Izrada projekata FIRMITAS NP –Novi Pazar, ul. Miodraga Jovanovića 7, Novi Pazar, odgovorno lice Radoslav Dukić, direktor, čiji je odgovorni projektant dr Milivoje Milanović, dipl.inž.građ., sa brojem licence 311 8684 04, sa brojem dela projekta 6-K/2026 mesto i datum Novi Pazar, septembar 2026. godine, i sa izvršenom tehničkom kontrolom urađenom od strane **"ZZ Urban Engineering" Novi Pazar, ul. Stevana Nemanje br. 69b/13,** odgovorno lice/zastupnik Mirsad Čavdarbašić preduzetnik**,** sa brojem tehničke kontrole 10-TK-2026, mesto i datum Novi Pazar, okotbar 2026.godine, čiji je odgovorni projektant/vršilac tehničke kontrole projekta zaštite temeljne jame Mirsad Čavdarbašić dipl.ing.građ., sa brojem licence 310 J473 10.

- ***Geomehanički elaborat –*** 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 koje je izradilo elaborat Vojičić Ratomir, dipl. inž. geologije sa brojem licence 391 O428 15, broj elaborata: 10-09/26, mesto i datum Niš, 19.09.2026.godine.

- Predračunska vrednost pripremnih radova iznosi: **10.192.890 ,00 rsd.**

Obavezuje se investitor da podnese zahtev za prijavu radova najkasnije 8 dana 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 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 pootpisao dokumentaciju, vršilac tehničke kontrole i investitor.

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.

Ovo rešenja, odnosno građevinska dozvola prestaje da važi ako se ne izvrši prijava radova u roku od 3 godine od dana pravosnažnosti rešenja kojim je izdata građevinska dozvola, odnosno ako se u roku od 5 godina od dana pravosnažnosti ovog rešenja ne izda upotrebna dozvola. Rešenje kojim se utvrđuje prestanak važenja građevinske dozvole donosi organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole, a po pravosnažnosti 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 investitora „DOHA COMPANY" D.O.O. Novi Pazar, iz Novog Pazara, ul. Sopoćanska br.81, koji je podnet od strane punomoćnika Plojović Dzevada iz [redacted], broj predmeta **ROP-NPA-25582-CPIH-5/2026** od 11.11.2026. godine, za izdavanje građevinske dozvole, **za izvođenje pripremnih radova na uklanjanju postojećeg objekta i obezbeđenju temeljne jame, a sve radi realizacije stambeno-hotelsko- trgovinskog objekta sa trafostanicom, spratnosti 2xPo+Su+Pr+7, na kat. parcelama broj 5581/1 i 5581/2 KO Novi Pazar**, u ulici Generala Živkovića u Novom Pazaru, kategorije objekta »V«,učešće u ukupnoj površini objekta:

- **75,42 %** - Stambene zgrade sa tri i više stanova preko 2000 m2, klasifikaciona oznaka 112222;
- **10,00 %** - Hoteli, moteli, gostionice sa sobama, pansioni i slične zgrade za noćenje gostiju, s restoranom ili bez njega, preko 400m2 ili P+2, klasifikaciona oznaka 121112;
- **14,46 %** - Zgrade za trgovinu na veliko i malo preko 400 m2 i P+1, klasifikaciona oznaka 123002;
- **0,12 %** - Transformatorske stanice i podstanice, klasifikacioni oznaka 221420.

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

- *Lokacijski uslovi* br. ROP-NPA-25582-LOC-3/2026 od 22.10.2026.godine;
- *Izvod iz projekta sa glavnom sveskom broj 0*- urađena od strane glavnog projektanta dr Milivoje Milanović, dipl.inž.građ., broj licence: IKS: 311 8684 04, sa brojem tehničke dokumentacije K-6/2026, mesto i datum Novi Pazar, oktobar 2026. Godine i Projektom za građevinsku dozvolu (PGD).

Sastavni delovi PGD su :

- **Glavna sveska – broj 0,** izrađena od strane glavnog projektanta dr Milivoje Milanović, dipl.inž.građ., broj licence: IKS: 311 8684 04, sa brojem tehničke dokumentacije K-6/2026, mesto i datum Novi Pazar, oktobar 2026. godine.

- ***Projekat pripremnih radova – obezbeđenje temeljne jame broj 10.1 (PGD) -*** urađen od strane Radoslav Dukić PR Izrada projekata FIRMITAS NP –Novi Pazar, ul. Miodraga Jovanovića 7, Novi Pazar, odgovorno lice Radoslav Dukić, direktor, čiji je odgovorni projektant dr Milivoje Milanović, dipl.inž.građ., sa brojem licence 311 8684 04, sa brojem dela projekta 6-K/2026 mesto i datum Novi Pazar, septembar 2026. godine, i sa izvršenom tehničkom kontrolom urađenom od strane **"ZZ Urban Engineering" Novi Pazar, ul. Stevana Nemanje br. 69b/13,** odgovorno lice/zastupnik Mirsad Čavdarbašić preduzetnik**,** sa brojem tehničke kontrole 10-TK-2026, mesto i datum Novi Pazar, okotbar 2026.godine, čiji je odgovorni projektant/vršilac tehničke kontrole projekta zaštite temeljne jame Mirsad Čavdarbašić dipl.ing.građ., sa brojem licence 310 J473 10.

- ***Projekat pripremnih radove- rušenje objekta broj 10.2 (PGD) -*** urađen od strane urađen od strane Radoslav Dukić PR Izrada projekata FIRMITAS NP –Novi Pazar, ul. Miodraga Jovanovića 7, Novi Pazar, odgovorno lice Radoslav Dukić, direktor, čiji je odgovorni projektant dr Milivoje Milanović, dipl.inž.građ., sa brojem licence 311 8684 04, sa brojem dela projekta 6-K/2026 mesto i datum Novi Pazar, septembar 2026. godine, i sa izvršenom tehničkom kontrolom urađenom od strane **"ZZ Urban Engineering" Novi Pazar, ul. Stevana Nemanje br. 69b/13,** odgovorno lice/zastupnik Mirsad Čavdarbašić preduzetnik**,** sa brojem tehničke kontrole 10-TK-2026, mesto i datum Novi Pazar, okotbar 2026.godine, čiji je odgovorni projektant/vršilac tehničke kontrole projekta zaštite temeljne jame Mirsad Čavdarbašić dipl.ing.građ., sa brojem licence 310 J473 10.

- ***Geomehanički elaborat –*** 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 koje je izradilo elaborat Vojičić Ratomir, dipl. inž. geologije sa brojem licence 391 O428 15, broj elaborata: 10-09/26, mesto i datum Niš, 19.09.2026.godine.

- Izvod iz baze podataka katastra nepokretnosti, dokaz o pravu svojine na zemljištu za kat.parcele broj 5581/1 I 5581/2 KO Novi Pazar, izdat od strane RGZ Služba za katastar nepokretnosti, broj zahteva 952-04-047-24820/2026 od 16.11.2026. 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 i 33/2026);
- Rešenje odeljenja za zaštitu životne sredine protivpožarnu zaštitu, bezbednost I zdravlje na radu grada Novog Pazara broj 501-251/26 od 28.10.2026.godine;
- Dokaz o uplati administrativne takse u iznosu od 3.000,00+500,00+250,00 dinara na ime budzeta grada Novog Pazara za izdavanje građevinsku dozvolu za objekte kategorije "V", za objavljivanje na sajtu Grada i za podnošenje zahteva;

- Dokaz o uplati administrativne takse u iznosu od 430,00+7.550,00 dinara na ime RAT za podnošenje zahteva i za izdavanje rešenja za objekat kategorije „V“;
- Dokaz o uplati naknade za CEOP za izdavanje gradjevinske dozvole u iznosu od 5.500,00 dinara, kategoriju objekta “V”;
- Punomoćje za zastupanje kojim se ovlašćuje Dževad Plojović iz meseca jula 2026.godine.

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

Uvidom u Lokacijske uslove broj ROP-NPA-25582-LOC-3/2026 od 22.10.2026.godine od 26.05.2026. godine utvrđeni su uslovi podnosiocu zahteva „DOHA COMPANY” D.O.O. Novi Pazar, iz Novog Pazara, ul. Sopoćanska br.81, “*Za izgradnju stambeno-hotelsko-poslovne zgrade sa trafostanicom. PODACI O LOKACIJI: Broj katastarske parcele: 5581/1 i 5581/2 K.O. Novi Pazar, Novi Pazar; (koje se kumulativno smatraju građevinskom). Površina katastarske parcele: površina obe kat. parcele je P=2123m². Potrebno je da podnosilac zahteva izvrši formiranje građevinske parcele pre podnošenja zahteva za upotrebnu dozvolu. KLASA OBJEKTA: kategorije V; 75,42% -stambene zgrade sa tri ili više stanova klasifikacioni br. 12222; 10,00% - HOTELI, KLASIFIKACIONI BROJ 121112; 14,46% - zgrade koje se upotrebljavaju u poslovne –trgovina na malo klasifikacioni br. 123002 i 0,12% trafostanice, klasifikacioni broj 221420. MESTO PRIKLJUČKA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU: ulica Generala Živkovića, kat.parcela br. 11374/1 KONovi Pazar. PODACI O OBJEKTU: Ukupna bruto izgrađena površina objekta je 13729,87 m2, ukupna bruto građevinska površina nadzemno je 9867,47 m2, visine venca 24,90 m, spratnost 2Po+Su+P+7. Objekat je planiran kao stambeno-poslovni sa hotelom, sa 84 stana i 7 lokala i jednom hotelskom ustanovom. Novoprojektovani objekat je slobodnostojećeg tipa. Biće natkriven ravnim krovom. Projektom je predviđena izgradnja jedanaest etaža, dva podruma, suterena, prizemlja i sedam spratova. U funkcionalnom smislu, stambeni deo je organizovan kao višeporodični objekat sa više stanova koji svaki za sebe predstavlja posebnu funkcionalnu celinu. Hotelski deo je jedna celina a poslovni prostor čini sedam pojedinačnih lokala. U podrumima su garaže i tehničke prostorije, u suterenu je poslovni prostor, a na nivou prizemlja hotel, dok su na spratovima stanovi, dvosobni, trosobni i četvorosobni po strukturi. Kolski pristup parceli je sa zapadne strane a pešački sa severne i južne. Sva parking mesta su obezbeđena u objektu.”*

Uvidom u Izvod iz baze podataka katastra nepokretnosti, dokaz o pravu svojine na zemljištu za kat.parcele broj 5581/1 I 5581/2 KO Novi Pazar, izdat od strane RGZ Služba za katastar nepokretnosti, broj zahteva 952-04-047-24820/2026 od 16.11.2026. godine, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 5581/1 I 5581/2 KO Novi Pazar, upisane kao privatna svojina u vlasništvu podnosioca zahteva investitora „DOHA COMPANY” D.O.O. Novi Pazar, iz Novog Pazara, ul. Sopoćanska br.81, sa obimom udela 1/1.

Uvidom u Izvod iz baze podataka katastra nepokretnosti, dokaz o pravu svojine na zemljištu za kat.parcelu broj 5581/2 KO Novi Pazar, izdat od strane RGZ Služba za katastar nepokretnosti, broj zahteva 952-04-047-24820/2026 od 16.11.2026. godine, utvrđeno je da u V1 listu- podaci o zgradama I drugim građevinskim objektima postoji upisan objekat kao privatna svojina u vlasništvu podnosioca zahteva „DOHA COMPANY” D.O.O. Novi Pazar, iz Novog Pazara, ul. Sopoćanska br.81, koji se uklanja i to: ***Objekat br. 1*** - upisan u Izvodu iz baze podataka katastra nepokretnosti kao – ***poslovni objekat- zgrada zanatstva I ličnih usluga- ženski frizerski salon***, objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata, spratnosti Pr+0, ukupne bruto površine objekta 49,00 m2 , korisne površine 38,83 m2 , izgrađen na kat. parceli broj 5581/2 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 “, br. 7/2024, 16/2024, 21/2024 i 16/2025).

Shodno navedenom a saglasno članu 133, 135., 135a., 136. i 137. 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 objedninjene 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, za podnošenje zahteva u iznosu od 250, 00 dinara i naknada za objavljivanje 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. 1/18, 2/19, 3/2025), naknada za usluge Centralne evidencije objedinjenih procedura u iznosu od 5.500, 00 dinara na osnovu čl. 27a Odluke o naknadama za poslove registracije i druge usluge koje pruža Agencija za privredne registre ("Sl. glasnik RS", br. 131/22 i 107/24-uskl.din iznosi), kao i RAT u iznosu od 7.550, 00 dinara za izdavanje rešenja o građevinskoj dozvoli i 430,00 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, 59/24, 63/24 uskladjeni din.izn., 94/24).

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-25582-CPIH-5/2026.** Žalba se taksira administrativnom taksom u iznosu od 630 dinara za RAT, 500 dinara na račun grada Novog Pazara i 1.000 dinara naknada za CEOP.

Samostalni savetnik:
Admir Rizvanović, mast.inž.građ.
Savetnik:
Nikola Radović, dipl.pravnik

RUKOVODILAC:
Nihat Crnovršanin dipl.inž.građ.