



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-23871-CPIH-6/2024**
Datum: 14.01.2025. godine

www.novipazar.rs

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući po zahtevu Emrović Eldina iz [REDACTED], koji je podnet od strane punomoćnika Plojović Dževada iz [REDACTED], broj predmeta **ROP-NPA-23871-CPIH-6/2024** od 31.12.2024.godine za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambeno-poslovnog objekta sa jednim stanom i jednim poslovnim prostorom u ulici 1.Maja 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 ("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 objednjenja 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", br. 96/2023), član 1., 3., 4. i 17. Pravilnika o energetske 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 **Emrović (Besim) Eldinu** sa JMBG [REDACTED], ul. [REDACTED], **izvođenje radova na izgradnji** stambeno-poslovnog objekta sa jednim stanom i jednim poslovnim prostorom u ulici 1.Maja u Novom Pazaru, na kat. parceli broj 9614 KO Novi Pazar, spratnosti Po+P+3, kategorija objekta »B«, učešće u ukupnoj površini objekta u odnosu 88% - Izdvojene kuće sa jednim stanom, porodične kuće, klasifikaciona oznaka – 111011 i 12% - Zgrada za trgovinu, klasifikaciona oznaka – 123001.

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI :

Dimenzije objekta u osnovi prizemlja:

(11,95+5,55+1,50+5,32+0,80 +3,15+2,51+1,60+3,87+5,30+4,34+0,85+2,35+0,30+12,80) m'.

Ukupna površina parcele/parcela:	339,00 m ²
Ukupna BRGP nadzemno objekta:	795,98 m ²
Ukupna BRUTO izgrađena površina:	976,23 m ²
Ukupna NETO površina:	786,91 m ²
Površina prizemlja (BRUTO):	186,44 m ²
Površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	203,41 m ²
Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	Po+P+3 (podrum + prizemlje + tri sprata)
Visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):	12,00 m
Apsolutna visinska kota objekta:	510,00 mnv
Broj funkcionalnih jedinica/ broj stanova:	Stanova = 1 Poslovnih prostora = 1
Broj garažnih mesta:	2 PM
Broj parking mesta:	2 PM
Predračunska vrednost planiranih radova:	58 700 000 RSD.

Sastavni deo ovog rešenja su lokacijski uslovi br. ROP-NPA-23871-LOCH-2/2024 od 23.09.2024. godine, Izvod iz projekta sa glavnom sveskom, urađen od strane glavnog projektanta Plojović Dževada dipl.ing.arh., licenca broj 300 P314 17, sa brojem tehničke dokumentacije PGD-05/2024, mesto i datum: Novi Pazar, septembar 2024.godine i Projekat za građevinsku dozvolu (PGD) urađen od strane "PRO ARCH 76", ul. Miladina Radulovića 27, Novi Pazar, odgovorno lice projektanta Suat Ljajić, preduzetnik, čiji je odgovorni projektant Dževad Plojović, dipl. inž. arhitekture, broj licence 300 P314 17.

Prema obračunu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta urađenim od strane ovog organa, broj predmeta ROP-NPA-23871-CPIH-6-ADOC-3/2025 od 14.01.2025.godine, utvrđen je ukupni iznos doprinosa (bez popusta i umanjenja) od **6. 696. 036, 51 dinara**, koji je investitor dužan da uplati u celosti nakon pravnosnažnosti rešenja o građevinskoj dozvoli, na način kako je propisano Odlukom o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta ("Sl. List grada Novog Pazara", broj: 7/2024 i 16/2024).

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);
- 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 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

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući po zahtevu Emrović Eldina iz [REDACTED], koji je podnet od strane punomoćnika Plojović Dževada iz [REDACTED], broj predmeta **ROP-NPA-23871-CPIH-6/2024** od 31.01.2024. godine za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambeno-poslovnog objekta sa jednim stanom i jednim poslovnim prostorom u ulici 1.Maja u Novom Pazaru, na kat. parceli broj 9614 KO Novi Pazar, spratnosti Po+P+3, kategorija objekta »B«, učešće u ukupnoj površini objekta u odnosu 88% - Izdvojene kuće sa jednim stanom, porodične kuće, klasifikaciona oznaka – 111011 i 12% - Zgrada za trgovinu, klasifikaciona oznaka – 123001.

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

- Lokacijski uslovi br. ROP-NPA-23871-LOCH-2/2024 od 23.09.2024. godine;

- Izvod iz projekta sa glavnom sveskom, urađen od strane glavnog projektanta Plojović Dževada dipl.ing.arh., licenca broj 300 P314 17, sa brojem tehničke dokumentacije PGD-05/2024, mesto i datum: Novi Pazar, septembar 2024.godine i Projekat za građevinsku dozvolu (PGD) urađen od strane projektnog biroa "PRO ARCH 76" iz Novog Pazara, ul. Miladina Radulovića br.27, odgovorno lice Suat Ljajić-preduzetnik, odgovorni projektant je Plojović Dževad, dipl.ing.arh., sa br.licence 300 P314 17, sa brojem tehničke dokumentacije PGD-05/2024 iz septembra meseca 2024.godine, sa tehničkim opisom hidrotehničkih i elektroenergetskih instalacija i sa izvršenom tehničkom kontrolom urađenom od strane društva za inženjerske delatnosti i tehničko savetovanje "STIL HAUS" d.o.o. iz Novog Pazara, ul.Oslobođenja br.9, ovlašćeno lice Šeljka Crnovršanin-direktor broj tehničke kontrole 16/2024, mesto i datum Novi Pazar, oktobar 2024.godine, čiji je odgovorni projektant/vršilac tehničke kontrole projekta arhitekture Mirsad Tarhaniš, dipl.inž.arh., sa brojem licence 302 D400 06.

Sastavni delovi PGD su :

1 - Projekat arhitekture, urađen od strane projektnog biroa "PRO ARCH 76" iz Novog Pazara, ul. Miladina Radulovića br.27, odgovorno lice Suat Ljajić-preduzetnik, odgovorni projektant je Plojović Dževad, dipl.ing.arh., sa br.licence 300 P314 17, sa brojem tehničke dokumentacije PGD-05/2024 iz septembra meseca 2024.godine, sa tehničkim opisom hidrotehničkih i elektroenergetskih instalacija i sa izvršenom tehničkom kontrolom urađenom od strane društva za inženjerske delatnosti i tehničko savetovanje "STIL HAUS" d.o.o. iz Novog Pazara, ul.Oslobođenja br.9, ovlašćeno lice Šeljka Crnovršanin-direktor broj tehničke kontrole 16/2024, mesto i datum Novi Pazar, oktobar 2024.godine, čiji je odgovorni projektant/vršilac tehničke kontrole projekta arhitekture Mirsad Tarhaniš, dipl.inž.arh., sa brojem licence 302 D400 06.

2 - Projekat konstrukcije, projektnog biroa "PRO ARCH 76" iz Novog Pazara, ul. Miladina Radulovića br.27, odgovorno lice Suat Ljajić-preduzetnik, čiji je odgovorni projektant Esad Tokalić, dipl. ing.građ., sa brojem licence 310N08114, sa brojem dela projekta PGD-05/2024, mesto i datum: Novi Pazar, septembar 2024.godine, i sa izvršenom tehničkom kontrolom urađenom od strane društva za inženjerske delatnosti i tehničko savetovanje "STIL HAUS" d.o.o. iz Novog Pazara, ul.Oslobođenja br.9, ovlašćeno lice Šeljka Crnovršanin-direktor, broj tehničke kontrole 16/2024, mesto i datum Novi Pazar, oktobar 2024.godine, čiji je odgovorni projektant/vršilac tehničke kontrole projekta konstrukcije Mirsad Tarhaniš, dipl.inž.arh., sa brojem licence 302D40006.

- **Elaborat energetske efikasnosti**, urađen od strane projektnog biroa "PRO ARCH 76" iz Novog Pazara, ul. Miladina Radulovića br.27, odgovorno lice Suat Ljajić-preduzetnik, ovlašćeno lice koje je izradilo elaborat Nermin Bogućanin, dipl. inž. arh., sa brojem licence

381132814, i sa brojem dela projekta PGD-05/24, mesto i datum: Novi Pazar, septembar 2024.godine.

-Dokaz o pravu svojine na zemljištu, prepis lista nepokretnosti izdat od strane RGZ-Služba za katastar nepokretnosti, br. 952-04-047-124/2025 izdat dana 08.01.2025. 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);

-Obračunu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta urađen od strane ovog organa, broj predmeta ROP-NPA-23871-CPIH-6-ADOC-3/2025 od 14.01.2025.godine;

-Saglasnost na Plan upravljanja otpadom od građenja i rušenja br.501-331/24 od 24.12.2024.godine;

-Punomoćje za podnošenja zahteva iz meseca jula 2024. godine, overeno od strane Javnog beležnika Jelene Fakić, broj overe UOP-I: 4802-2024 od 09.07.2024.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-23871-LOCH-2/2024 od 23.09.2024. godine, utvrđeni su uslovi podnosiocu zahteva Emrović Eldinu iz [REDACTED], za izgradnju stambeno-poslovnog objekta sa jednim stanom i jednim poslovnim prostorom u ulici 1.Maja u Novom Pazaru, na kat. parceli broj 9614 KO Novi Pazar, spratnosti Po+P+3, kategorija objekta »B«, učešće u ukupnoj površini objekta u odnosu 88% - Izdvojene kuće sa jednim stanom, porodične kuće, klasifikaciona oznaka – 111011 i 12% - Zgrada za trgovinu, klasifikaciona oznaka – 123001.

Uvidom u prepis lista nepokretnosti, izdat od strane RGZ-Služba za katastar nepokretnosti, br. 952-04-047-124/2025 izdat dana 08.01.2025. godine, koje je odeljenje po službenoj dužnosti pribavilo preko servisne magistrale RGZ-Geodetsko katastarsko informacionog sistema u prethodnom postupku, utvrđeno je da katastarska parcela broj 9614 KO Novi Pazar upisana kao privatna svojina u vlasništvu podnosioca zahteva Emrović Eldina sa obimom udela 1/1.

Prema obračunu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta urađenim od strane ovog organa, broj predmeta ROP-NPA-23871-CPIH-6-ADOC-3/2025 od 14.01.2025.godine, utvrđen je ukupni iznos doprinosa (bez popusta i umanjenja) od **6. 696. 036, 51 dinara**, koji je investitor dužan da uplati u celosti nakon pravnosnažnosti rešenja o građevinskoj dozvoli, na način kako je propisano Odlukom o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta ("Sl. List grada Novog Pazara", broj: 7/2024 i 16/2024).

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 članu 16., 17., 19., 20., 21. i 22. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene 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 4.690, 00 dinara za izdavanje rešenja o građevinskoj dozvoli i 400,00 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-23871-CPIH-6/2024**. Žalba se taksira administrativnom taksom u iznosu od 590 dinara za RAT, 250 dinara na račun grada Novog Pazar i 500 dinara za CEOP.

Savetnici:

Azra Ćućović Toković mast.inž.arh.

Sanela Mustafić, dipl.pravnik

RUKOVODILAC:

Nihat Crnovršanin dipl.inž.građ.