



Republika Srbija
Grad Novi Pazar, ul.Stevana Nemanje 2
Gradska uprava za izvorne i poverene poslove
Odeljenje za urbanizam i izgradnju
Broj predmeta: **ROP-NPA-28341-CPI-5/2025**
Datum: 10.03.2025. godine
www.novipazar.rs

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu »HADŽIĆ REAL ESTATE« d.o.o. Novi Pazar, ul. Kragujevačka br.32, koji je podnet u svoje ime, elektronski potpisan od strane Curić Almedina, Sitniče br.218, Novi Pazar, broj predmeta **ROP-NPA-28341-CPI-5/2025** od 03.03.2025.godine za izdavanje građevinske dozvole za izvođenje pripremnih radova na obezbeđenju temeljne jame, 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., 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. 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 73/2019), 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) donosi:

REŠENJE O GRAĐEVINSKOJ DOZVOLI

DOZVOLJAVA SE investitoru » **HADŽIĆ REAL ESTATE « d.o.o. Novi Pazar**, ul. Kragujevačka br.32, (MB [REDACTED], PIB [REDACTED]), **izvođenje pripremnih radova na uklanjanju postojećih objekata i obezbeđenju temeljne jame**, a radi realizacije stambeno-poslovnog objekta u Kragujevačkoj ulici u Novom Pazaru, spratnosti 2xPo+P+6, na kat.parceli broj 25049 K.O. Novi Pazar, kategorije objekta »V«, učešće u ukupnoj površini objekta: 92,17 % - Stambene zgrade sa tri i više stanova preko 2000 m², klasifikaciona oznaka 112222 i 7,83 % - Zgrade za trgovinu na veliko i malo preko 400 m² B kategorije - klasifikaciona oznaka 123001.

Sastavni deo ovog rešenja su:

- **Lokacijski uslovi** br. ROP-NPA-28341-LOCH-532024 od 27.08.2024.godine;
- **Glavna sveska broj 0** - urađena od strane glavnog projektanta Mithata Smailbegovića, dipl.inž.arh., licenca broj 300 3537 03 sa brojem tehničkog dnevnika PGD 02/2024, mesto i datum Novi Pazar, oktobar 2024. godine.
- **Projekat rušenja objekata broj 10.1 (PGD)**-urađen od strane "INK architectural studio", Mur bb Novi Pazar, odgovorno lice Nermin Smajović, preduzetnik, čiji je odgovorni projektant Mithat Smailbegović, dipl.inž.arh., sa brojem licence 300 3537 03, sa brojem dela projekta PGD 02/2025, mesto i datum Novi Pazar, januar 2025.godine, i sa izvršenom tehničkom kontrolom urađenom od strane projektnog biroa "PRO ARCH 76" iz Novog Pazara, ul. Miladina Radulovića br.27, mesto i datum Novi Pazar, novembar 2024.godine, čiji je odgovorni projektant/vršilac tehničke kontrole projekta Suat Ljajić, dipl.inž.arh., sa brojem licence 300 G 406 08.

- Projekat osiguranja temeljne jame 10.2 (PGD)- urađen od strane projektnog biroa "M-Konstrukcije", ul. Avnoja br.6/6, Novi Pazar, odgovorno lice Murat Spahović, preduzetnik, čiji je odgovorni projektant Murat Spahović, dipl.inž.građ., sa brojem licence 310 3641 03, sa brojem dela projekta PGD 11/2024, mesto i datum Novi Pazar, septembar 2024.godine, i sa izvršenom tehničkom kontrolom urađenom od strane projektnog biroa "PRO ARCH 76" iz Novog Pazara, ul. Miladina Radulovića br.27, mesto i datum Novi Pazar, novembar 2024.godine, čiji je odgovorni projektant/vršilac tehničke kontrole projekta Esad Tokalić, dipl.inž.arh., sa brojem licence 310 P433 17.

- Geomehanički elaborat – urađen od strane "GeoProjekting" d.o.o. Niš, ul. Jovana Ristića br.11/28, Niš, odgovorno lice izrađivača Vojičić Ratomir, direktor, čije je ovlašćeno lice koje je izradilo elaborat Vojičić Ratomir, dipl.inž.geol., sa brojem licence 391 O428 15, broj elaborata: 02-09/24, mesto i datum Niš, 07.09.2024.godine.

Predračunska vrednost pripremljenih radova iznosi: 12.597.980,85 rsd.

Obavezuje se investitor da podnese zahtev za prijavu radova na obezbeđenju temeljne jame 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 plaćenju administrativnoj taksi.

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 »HADŽIĆ REAL ESTATE« d.o.o. Novi Pazar, ul. Kragujevačka br.32, koji je podnet od strane direktora Curić Almedina iz Novog Pazara, Sitniče br.218, broj predmeta ROP-NPA-28341-CPI-5/2025 od 03.03.2025.godine za izdavanje građevinske dozvole za izvođenje pripremljenih radova na uklanjanju postojećih objekata i obezbeđenju temeljne jame, koji je podnet preko Centralnog informacionog sistema, a radi realizacije stambeno-poslovnog objekta u Kragujevačkoj ulici u Novom Pazaru, spratnosti 2xPo+P+6, na kat.parceli broj 25049 K.O. Novi Pazar, kategorije objekta »V«, učešće u ukupnoj površini objekta: 92,17 % - Stambene

zgrade sa tri i više stanova preko 2000 m², klasifikaciona oznaka 112222 i 7,83 % - Zgrade za trgovinu na veliko i malo preko 400 m² B kategorije - klasifikaciona oznaka 123001.

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

- Lokacijske uslove br. ROP-NPA-28341-LOCH-3/2024 od 27.08.2024.godine;
- Glavnu svesku broj 0- urađena od strane glavnog projektanta Mithata Smailbegovića, dipl.inž.arh., licenca broj 300 3537 03 sa brojem dela projekta PGD 02/2024, mesto i datum Novi Pazar, oktobar 2024. godine.
- Projekat pripremnih radova – rušenje objekata broj 10.1 (PGD) - urađen od strane "INK Architectural studio" Mur bb, Novi Pazar, odgovorno lice Nermin Smajović, preduzetnik, čiji je odgovorni projektant Mithat Smailbegović, dipl.inž.arh., sa brojem licence 300 3537 03, sa brojem dela projekta PGD 02/2025, mesto i datum Novi Pazar, novembar 2024.godine;
- Projekat osiguranja temeljne jame 10.2 (PGD)- urađen od strane projektnog biroa "M-Konstrukcije", ul. Avnoja br.6/6, Novi Pazar, odgovorno lice Murat Spahović, preduzetnik, čiji je odgovorni projektant Murat Spahović, dipl. inž. građ., broj licence 310 3641 03, sa brojem dela projekta PGD 11/2024 mesto i datum Novi Pazar, septembar 2024. godine;
- Geomehanički elaborat – urađen od strane "GeoProjekting" d.o.o. Niš, ul. Jovana Ristića br.11/28, Niš, odgovorno lice izrađivača Vojičić Ratomir, direktor, čije je ovlašćeno lice koje je izradilo elaborat Vojičić Ratomir, dipl.inž.geol., sa brojem licence 391 0428 15, broj elaborata: 02-09/24, mesto i datum Niš, 07.09.2024.godine.
- Arhivska građa objekata koji se uklanjaju;
- Izvod iz baze podataka za katastarsku parcelu 25049 K.O. Novi Pazar, pribavljen preko servisne magistrale RGZ-a;
- 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-28341-LOCH-3/2024 od 27.08.2024.godine, podnosiocu zahteva » HADŽIĆ REAL ESTATE « d.o.o. Novi Pazar, ul. Kragujevačka br.32, utvrđeni su uslovi za izgradnju stambeno-poslovnog objekta u Kragujevačkoj ulici u Novom Pazaru, spratnosti 2xPo+P+6, na kat.parceli broj 25049 K.O. Novi Pazar, kategorije objekta »V«, učešće u ukupnoj površini objekta: 92,17 % - Stambene zgrade sa tri i više stanova preko 2000 m², klasifikaciona oznaka 112222 i 7,83 % - Zgrade za trgovinu na veliko i malo preko 400 m² B kategorije - klasifikaciona oznaka 123001.

Uvidom u prepis lista nepokretnosti broj 9933 izdat od strane RGZ Služba za katastar nepokretnosti, broj zahteva 952-04-047-8519/2024 dana 25.04.2024. godine, koji je odeljenje po službenoj dužnosti pribavilo u prethodnom postupku, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 5452 KO Novi Pazar, upisana kao privatna svojina u vlasništvu podnosioca zahteva »M-BAS INVEST« d.o.o. iz Novog Pazara sa obimom udela 1/1.

Uvidom u izvod iz baze podataka katastra nepokretnosti za katastarsku parcel broj 25049 K.O. Novi Pazar, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 25049 K.O. Novi Pazar, upisana kao privatna svojina u vlasništvu podnosioca zahteva »HADŽIĆ REAL ESTATE« d.o.o. iz Novog Pazara sa obimom udela 1/1.

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 („Službeni list grada Novog Pazara“, br. 2/19, 1/2020).

Shodno navedenom a saglasno članu čl.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 člana 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 3.000,00 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 5.210,00 dinara na osnovu čl. 27a Odluke o naknadama za poslove registracije i druge usluge koje pruža Agencija za privredne registre ("Sl. glasnik RS", br. 131/2022) kao i RAT u iznosu od 7.030,00 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 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 obaveštavanja štanke o Rešenju. Žalba se može predati i neposredno ili usmeno na zapisnik kod ovog organa. Žalba se predaje sa pozivom na br. **ROP-NPA-28341-CPI-5/2025**. Žalba se taksira administrativnom taksom od 250 dinara na žiro račun Grada Novog Pazara, 590 dinara na RAT i 500 dinara za CEOP.

SAVETNICI:
Mesud Medović, mast.inž.građ.
Nikola Radović, dipl.pravnik

RUKOVODILAC:
Nihat Crnovršanin, dipl.inž.građ.