



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-11615-CPI-7/2025**
Datum: 28.05.2025. godine
www.novipazar.rs

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući po zahtevu investitora „IDEA LUX“ d.o.o. iz Tutina, ul.Gnila bb, PD „EKI TEKS“ d.o.o. iz Novog Pazara, ul.Rasima Halilovića br.10 i Seada Bećirovića iz [REDACTED] koji je podnet od strane punomoćnika Smailbegović Mithata iz [REDACTED], broj predmeta **ROP-NPA-11615-CPI-7/2025** od 22.05.2025. godine za izdavanje građevinske dozvole za izvođenje pripremnih radova - na uklanjanju postojećih objekata i obezbeđenju temeljne jame, koji je podnet preko Centralnog informacionog sistema, na osnovu člana 7. Zakona o ministarstvima ("Sl. glasnik RS", br. 128/2020, 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. i 22. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjenja procedure elektronskim putem ("Sl.glasnik RS" br.96/2023), 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) 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 investitorima „IDEA LUX“ d.o.o. iz Tutina, ul. Gnila bb (MB **20513276**, PIB **106014144**), PD „EKI TEKS“ d.o.o. iz Novog Pazara, ul. Rasima Halilovića br.10 (MB **20788666**, PIB **107369258**) i Bećirović Seadu iz [REDACTED], sa JMBG **0902980783913**, **izvođenje pripremnih radova na uklanjanju postojećih objekata i obezbeđenju temeljne jame**, a sve radi realizacije stambeno-poslovnog objekta u ulici Čerkez mahala bb, u Novom Pazaru, spratnosti Po+P+7, na kat. parceli broj 10803/5 KO Novi Pazar, kategorije objekta »V«, učešće u ukupnoj površini objekta:

- 73,03 % - Stambene zgrade sa tri i više stanova preko 2000 m², klasifikaciona oznaka 112222;
- 26,97 % - Zgrade za trgovinu na veliko i malo preko 400 m² i P+1, klasifikaciona oznaka 123002.

Sastavni deo ovog rešenja su:

- **Lokacijski uslovi** br. ROP-NPA-11615-LOCH-5/2025 od 30.04.2025.godine;

- **Izvod iz projekta sa glavnom sveskom broj 0-** urađena od strane glavnog projektanta Smailbegović Mithata dipl.ing.arh., licenca broj 300 3537 03 sa brojem tehničke dokumentacije G-14/2025, mesto i datum Novi Pazar, maj 2025. godine.

- **Projekat pripremnih radove- rušenje objekata broj 10.1 (PGD)** - urađen od strane M PROJEKAT PR Ramiz Redžepović, ul. Svojbtor 94, Novi Pazar odgovorno lice PR Ramiz Redžepović, čiji je odgovorni projektant Smailbegović Mithat dipl.ing.arh., licenca broj 300 3537 03, sa brojem tehničke dokumentacije R-14/2025 mesto i datum Novi Pazar, maj 2025.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, sa brojem tehničke kontrole 5/25, mesto i datum Novi Pazar, maj 2025.godine, čiji je odgovorni projektant/vršilac tehničke kontrole projekta Mirsad Tarhaniš dipl.ing.arh., sa brojem licence 302 D 400 06.

- **Projekat pripremnih radove – obezbeđenje temeljne jame broj 10.2 (PGD)** - urađen od strane M PROJEKAT PR Ramiz Redžepović, ul. Svojbtor 94, Novi Pazar odgovorno lice PR Ramiz Redžepović, čiji je odgovorni projektant Milivoje Milanović, dipl.inž.građ., sa brojem licence 311 8684 04, sa brojem dela projekta PGD-14/2025 mesto i datum Novi Pazar, maj 2025. 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, sa brojem tehničke kontrole 5/25, mesto i datum Novi Pazar, maj 2025.godine, čiji je odgovorni projektant/vršilac tehničke kontrole projekta Rovčanin Ajša dipl.ing.građ., sa brojem licence 310 E513 07.

- **Geomehanički elaborat** – izrađen od strane "Geoprojekting d.o.o." preduzeće za geološka istraživanja Jovana Ristića 11/28, Niš, odgovorno lice izrađivača Vojičić Ratimir, direktor, čije je ovlašćeno lice koje je izradilo elaborat Vojičić Ratimir, dipl. inž. geologije sa brojem licence 391 0428 15, broj elaborata: 06-05/25, mesto i datum Niš, 9.5.2025.godine.

Predračunska vrednost pripremnih radova iznosi: **42.209.937,00 rsd.**

Obavezuje se investitor da podnese zahtev za prijavu radova na uklanjanju objekata i 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 plaćenim administrativnim taksama za podnošenje zahteva 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 investitora „IDEA LUX“ d.o.o. iz Tutina, ul.Gnila bb, PD „EKI TEKS“ d.o.o. iz Novog Pazara, ul.Rasima Halilovića br.10 i Seada Bećirovića iz [REDACTED] koji je podnet od strane punomoćnika Smailbegović Mithata iz Novog Pazara, ul.Jugovića br.7, broj predmeta **ROP-NPA-11615-CPI-7/2025** od 22.05.2025. godine, za izdavanje građevinske dozvole za izvođenje pripremnih radova na uklanjanju postojećih objekata i obezbeđenju temeljne jame, koji je podnet preko Centralnog informacionog sistema, a radi realizacije stambeno-poslovnog objekta u ulici Čerkez mahala bb, u Novom Pazaru, spratnosti Po+P+7, na kat. parceli broj 10803/5 KO Novi Pazar, kategorije objekta »V«, učešće u ukupnoj površini objekta:

- 73,03 % - Stambene zgrade sa tri i više stanova preko 2000 m², klasifikaciona oznaka 112222;
- 26,97 % - Zgrade za trgovinu na veliko i malo preko 400 m² i P+1, klasifikaciona oznaka 123002.

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

- Lokacijski uslovi br. ROP-NPA-11615-LOCH-5/2025 od 30.04.2025.godine;
- Izvod iz projekta sa glavnom sveskom broj 0- urađena od strane glavnog projektanta Smailbegović Mithata dipl.ing.arh., licenca broj 300 3537 03 sa brojem tehničke dokumentacije G-14/2025, mesto i datum Novi Pazar, maj 2025. godine.
- Projekat pripremnih radove- rušenje objekata broj 10.1 (PGD) - urađen od strane M PROJEKAT PR Ramiz Redžepović, ul. Svojbor 94, Novi Pazar odgovorno lice PR Ramiz Redžepović, čiji je odgovorni projektant Smailbegović Mithat dipl.ing.arh., licenca broj 300 3537 03, sa brojem tehničke dokumentacije R-14/2025 mesto i datum Novi Pazar, maj 2025.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, sa brojem tehničke kontrole 5/25, mesto i datum Novi Pazar, maj 2025.godine, čiji je odgovorni projektant/vršilac tehničke kontrole projekta Mirsad Tarhaniš dipl.ing.arh., sa brojem licence 302 D 400 06.
- Projekat pripremnih radove – obezbeđenje temeljne jame broj 10.2 (PGD) - urađen od strane M PROJEKAT PR Ramiz Redžepović, ul. Svojbor 94, Novi Pazar odgovorno lice PR Ramiz Redžepović, čiji je odgovorni projektant Milivoje Milanović, dipl.inž.građ., sa brojem licence 311 8684 04, sa brojem dela projekta PGD-14/2025 mesto i datum Novi Pazar, maj 2025. 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, sa brojem tehničke kontrole 5/25, mesto i datum Novi Pazar, maj 2025.godine, čiji je odgovorni projektant/vršilac tehničke kontrole projekta Rovčanin Ajša dipl.ing.građ., sa brojem licence 310 E513 07.

- 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: 06-05/25, mesto i datum Niš, 9.5.2025.godine.
- Dokaz o pravu svojine na zemljištu, prepis lista nepokretnosti broj 19323 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, saglasno članu 19. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (“Sl.glasnik RS” br.68/2019) ;
- Dokaz o pravu svojine na zemljištu, izvod iz baze podataka katastra nepokretnosti izdat od strane RGZ Služba za katastar nepokretnosti, broj zahteva 952-04-047-10078/2025 dana 27.05.2025. 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.96/2023);
- Rešenje br. 501-137/25 od 09.05.2025.godine, izdato od strane ODeljenja za zaštitu životne sredine, protivpožarnu zaštitu, bezbednost I zdravlje na radu;
- Punomoćje za podnošenje zahteva od 20.12.2024. godine;
- Dokaz o uplati administrativnih taksi za podnošenje zahteva i naknade za CEOP.

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-11615-LOCH-5/2025 od 30.04.2025.godine, podnosiocima zahteva „IDEA LUX“ d.o.o. iz Tutina, ul.Gnila bb, PD „EKI TEKS“ d.o.o. iz Novog Pazara, ul.Rasima Halilovića br.10 i Seada Bećirovića iz Novog Pazara, ul.Trnavska br.4, utvrđeni su uslovi za izgradnju stambeno-poslovnog objekta u ulici Čerkez mahala bb, u Novom Pazaru, spratnosti Po+P+7, na kat. parceli broj 10803/5 KO Novi Pazar, kategorije objekta »V«: KLASA OBJEKTA: kategorija objekta „V“, sa odnosima: 73,03% -stambene zgrade sa tri i više stanova klasifikacioni br. 112222, 26,97% -zgrada za trgovinu na veliko i malo klasifikacioni broj: 123002; PODACI O OBJEKTU: Stambeno-poslovni objekat spratnosti Po + Pr + 7. Bruto građevinska površina nadzemno je 23923,11 m², ukupna bruto površina 28096,00 m², prema idejnom rešenju objekta. U zgradi je planirana izgradnja 147 stanova i 11 lokala (sa pripadajućom garažom).

Uvidom u Izvod iz baze podataka katastra nepokretnosti izdat od strane RGZ Služba za katastar nepokretnosti, broj zahteva 952-04-047-10078/2025 dana 27.05.2025. 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.96/2023), utvrđeno je da je katastarska parcela broj 10803/5 KO Novi Pazar, upisana kao privatna svojina u vlasništvu podnosioca zahteva: „IDEA LUX“ d.o.o. iz Tutina, ul. Gnila bb, sa obimom udela 90/100, PD „EKI TEKS“ d.o.o. iz Novog Pazara, ul.Rasima Halilovića br.10, sa obimom udela 4/100 i Bećirović (Rasim) Seada iz [REDACTED], sa obimom udela 6/10.

Uvidom u Izvod iz baze podataka katastra nepokretnosti izdat od strane RGZ Služba za katastar nepokretnosti, broj zahteva 952-04-047-10078/2025 dana 27.05.2025. godine, koji je odeljenje po službenoj dužnosti pribavilo u prethodnom postupku, utvrđeno je da u V1 listu- **podaci o zgradama i drugim građevinskim objektima** postoje upisani objekti kao privatna svojina u vlasništvu podnosioca zahteva „IDEA LUX“ d.o.o. iz Tutina, ul.Gnila bb, sa obimom udela 90/100, PD „EKI TEKS“ d.o.o. iz Novog Pazara, ul.Rasima Halilovića br.10, sa obimom udela 4/100 i Bećirović (Rasim) Seada iz [REDACTED], sa obimom udela 6/10, koji se uklanjaju i to:

- Objekat br.1 - upisan u Izvodu iz baze podataka katastra nepokretnosti kao pomoćna zgrada - ***objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata***, spratnosti Pr, ukupne bruto površine

objekta 187,0 m², korisne površine 168,0 m², izgrađen na kat. parceli broj 10803/5 KO Novi Pazar.

- Objekat br.2 - upisan u Izvodu iz baze podataka katastra nepokretnosti kao pomoćna zgrada - **objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata**, spratnosti Pr, ukupne bruto površine objekta 384,0 m², korisne površine 344,0 m², izgrađen na kat. parceli broj 10803/5 KO Novi Pazar.
- Objekat br.3 - upisan u Izvodu iz baze podataka katastra nepokretnosti kao pomoćna zgrada - **objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata**, spratnosti Pr, ukupne bruto površine objekta 331,0 m², korisne površine 311,0 m², izgrađen na kat. parceli broj 10803/5 KO Novi Pazar.
- Objekat br.4 - upisan u Izvodu iz baze podataka katastra nepokretnosti kao pomoćna zgrada - **objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata**, spratnosti Pr, ukupne bruto površine objekta 236,0 m², korisne površine 216,0 m², izgrađen na kat. parceli broj 10803/5 KO Novi Pazar.
- Objekat br.5 - upisan u Izvodu iz baze podataka katastra nepokretnosti kao zgrada poslovnih usluga - **objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata**, spratnosti Pr, ukupne bruto površine objekta 138,0 m², korisne površine 104,0 m², izgrađen na kat. parceli broj 10803/5 KO Novi Pazar.
- Objekat br.6 - upisan u Izvodu iz baze podataka katastra nepokretnosti kao pomoćna zgrada - **objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata**, spratnosti Pr, ukupne bruto površine objekta 8,0 m², korisne površine 5,0 m², izgrađen na kat. parceli broj 10803/5 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 („Službeni list grada Novog Pazara“, br. 7/24, 16/24 i 21/24).

Shodno navedenom a saglasno članu čl.135., 135a. 136. 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 i 62/2023) i člana 16,17, 19, 20, 21 i 22. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl.glasnik RS" br.96/2023), 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, naknada za oglašavanje izdatih akata na sajtu grada u iznosu od 500,00 dinara, I za podnošenje zahteva u iznosu od 250, 00 dinara tačka 9. Odluke o gradskim administrativnim taksama ("Sl.list grada Novog Pazara", br.2/2019, 1/2020, 3/2025), naknada za usluge centralne evidencije objedinjenih procedura u iznosu od 5.210,00 dinarana 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, 54/2023 - usklađeni din. izn., 92/2023, 59/2024 - usklađeni din. izn., 63/2024 - izmena i dopuna usklađenih din. izn. i 94/2024).

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 obaveštavanje stranke o Rešenju. Žalba se može predati i neposredno ili usmeno na zapisnik kod ovog organa. Žalba se predaje sa pozivom na br. **ROP-NPA-11615-CPI-7/2025**. Žalba se taksira administrativnom taksom od 500 dinara na žiro račun grada Novog Pazara, 590 dinara na RAT i 520 dinara za CEOP.

S.savetnik:
Admir Rizvanović, mast.inž.građ.
Savetnik:
Sanela Mustafić, dipl.pravnik

RUKOVODILAC:
Nihat Crnovršanin, dipl.inž.građ.