



Republika Srbija

Grad Novi Pazar

Gradska uprava za izvorne i poverene poslove

Odeljenje za urbanizam i izgradnju

Broj predmeta: ROP-NPA-2496-CPI-9/2025

Datum: 07.08.2025. godine

www.novipazar.rs

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara, postupajući po zahtevu investitora Muratović Džema, Muratović Hazba i Muratović Dženana svi iz [REDACTED], broj predmeta **ROP-NPA-2496-CPI-9/2025**, koji je podnet dana 29.07.2025. godine, od strane punomoćnika Amine Latović iz [REDACTED], za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Pr+2, ul. Mihajla Pupina br. 1, Novi Pazar, na katastarskoj parceli broj 11346/2 KO Novi Pazar, preko Centralnog informacionog sistema, na osnovu člana 8a., 8d., 8đ. 134., 135., 135a., 136., 137., 138., 138a., 139. i 140. 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 objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl. glasnik RS", br. 96/2023), člana 61. i 62. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Sl. glasnik RS", br. 96/2023), člana 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 na rizik investitorima **Muratović Džemu** sa JMBG [REDACTED] **Muratović Hazbu** sa JMBG [REDACTED] i **Muratović Dženanu** sa JMBG [REDACTED] svi iz Novog Pazara, ul. Generala Živkovića br. 33, **izvođenje radova na izgradnji** stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Pr+2, u Novom Pazaru, ulica Mihajla Pupina br. 1, na katastarskoj parceli broj 11346/2 KO Novi Pazar, kategorija objekta "B", učešće u ukupnoj površini objekta u odnosu:

- 72,45 % - klasifikaciona oznaka 111012 - stambene zgrade sa jednim stanom;
- 27,55 % - klasifikaciona oznaka 122011 - poslovne zgrade do 400 m².

Osnovni podaci o objektu i lokaciji:

Dimenzije objekta u osnovi prizemlja :(17,80 +5,15 +0,95 +0,70 +2,95 +2,90 +1,60 +0,60 +1,60 +2,75 +5,66 +1,15 +0,60 +1,15 +1,79 +0,60 +2,05 +2,15 +5,70 +6,15 +0,60 +2,85 +0,60 +5,75) m;

Ukupna površina parcele/parcela:	1.796,00 m ² ;
Ukupna BRUTO izgrađena površina:	707,34 m ² ;
Ukupna NETO površina:	548,48 m ² ;
BRUTO površina prizemlja:	250,24 m ² ;
BRUTO površina prvog sprata:	228,55 m ² ;
Površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	250,24 m ² (13,93%);
Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	P+2 (prizemlje+dva sprata);
Visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima: h slemena objekta	11,86 m;
Apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.): h slemena objekta	494,14m;
Spratna visina:	prizemlja = 3,45 m I sprat = 3,20 m II sprat = 3,20 m;
Broj stanova:	1;
Broj poslovnih prostora:	1;
Broj garaža/garažnih mesta:	Ostvareno 6PM kao otvoreno parkiralište u okviru parcele;
Predračunska vrednost objekta:	cca 55.373.649,45 dinara (bez PDV-a).

Sastavni deo ovog rešenja su:

- Lokacijski uslovi broj: ROP-NPA-2496-LOCH-4/2025 od 28.04.2025. godine;
- Izvod iz projekta sa Glavnom sveskom, overen od strane glavnog projektanta Hamidović Atila, mast.inž.arh., broj licence: 321 A 10324 IKS;
- Projekat za građevinsku dozvolu (PGD) urađen od strane projektnog biroa "HAMIDOVIC | ARCHITECTS", Novi Pazar, odgovorno lice projektanta Atila Hamidović, odgovorni projektant: Atila Hamidović, mast.inž.arh., broj licence: 321A10324, broj dela projekta: 005/25, mesto i datum: Novi Pazar, mart 2025. godine.

Prema obračunu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta za rešenje o građevinskoj dozvoli, urađenom od strane ovog organa, broj predmeta: ROP-NPA-2496-CPI-9/2025 od 05.08.2025. godine, utvrđen je ukupni iznos doprinosa od **2.600.541,35 RSD**, 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", 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 rešenje, 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 n j e

Odeljenju za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara, obratili su se zahtevom investitor Muratović Džemo, Muratović Hazbo i Muratović Dženan svi iz [REDACTED], broj predmeta **ROP-NPA-2496-CPI-9/2025**, koji je podnet dana 29.07.2025. godine od strane punomoćnika Amine Latović iz [REDACTED], za izdavanje građevinske dozvole na izgradnji stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Pr+2, u Novom Pazaru, ulica Mihajla Pupina br.1, na katastarskoj parceli broj 11346/2 KO Novi Pazar, kategorija objekta "B", učešće u ukupnoj površini objekta u odnosu:

- 72,45 % - klasifikaciona oznaka 111012 - stambene zgrade sa jednim stanom;
- 27,55 % - klasifikaciona oznaka 122011 - poslovne zgrade do 400 m².

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

- Lokacijski uslovi broj: ROP-NPA-2496-LOCH-4/2025 od 28.04.2025. godine.;
- Izvod iz projekta sa Glavnom sveskom, overen od strane glavnog projektanta Hamidović Atila, mast.inž.arh., broj licence: 321 A 10324 IKS.;
- Projekat za građevinsku dozvolu (PGD) urađen od strane projektnog biroa "HAMIDOVIC | ARCHITECTS", Novi Pazar, odgovorno lice projektanta: Atila Hamidović, mast.inž.arh., odgovorni projektant: Atila Hamidović, mast.inž.arh., broj licence: 321A10324, broj dela projekta: 005/25, mesto i datum: Novi Pazar, mart 2025. godine.

Sastavni delovi PGD su :

- **Projekat arhitekture - broj 1**, urađen od strane projektnog biroa "HAMIDOVIC | ARCHITECTS", Novi Pazar, odgovorno lice projektanta Atila Hamidović, mast.inž.arh., odgovorni projektant Atila Hamidović, mast.inž.arh., broj licence 321 A103 24, broj dela projekta 005/25, mesto i datum Novi Pazar, mart 2025.godine, i sa izvršenom tehničkom kontrolom 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, čiji

je vršilac tehničke kontrole projekta arhitekture Mirsad Tarhaniš, dipl.inž.arh., broj licence 302 D400 06, broj tehničke kontrole 7/25, mesto i datum Novi Pazar, jun 2025.godine;

- **Projekat konstrukcije - broj 2**, urađen od strane projektnog biroa "SPAHOVIC ARCHITECTS", ul. Mur 597, Novi Pazar, odgovorno lice projektanta: Rajif Spahović, odgovorni projektant: Milivoje Milanović, dipl.inž.građ., broj licence: 311 86 84 04 - IKS, broj dela projekta: 007/2025, mesto i datum: Novi Pazar, april 2025. godine, i sa izvršenom tehničkom kontrolom 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, čiji je vršilac tehničke kontrole projekta konstrukcije: Mirsad Tarhaniš, dipl.inž.arh., broj licence: 302 D400 06, broj tehničke kontrole 7/25, mesto i datum Novi Pazar, jun 2025. godine.;
- **Elaborat energetske efikasnosti**, urađen od strane projektnog biroa DOO "NP INGPRO", ul. Avnoj-a bb, Novi Pazar, odgovorno lice izrađivača: Alsad Mahmutović, čije je ovlašćeno lice Alsad Mahmutović, dipl.inž.el., broj licence: 381 1372 15, sa brojem elaborata/studije 15/25, mesto i datum: Novi Pazar, maj 2025. godine.
- Izvod iz baze podataka katastra nepokretnosti, izdat od strane RGZ-Služba za katastar nepokretnosti, broj: 952-04-047-15668/2025 dana 05.08.2025. godine, koji je odeljenje po službenoj dužnosti pribavilo u prethodnom postupku;
- Rešenje UPP:74-2021 od 23.07.2024.godine koje je postalo pravosnažno dana 23.07.2024.godine, (veza:18 O br.204/21 od 17.02.2021.godine) doneto od strane Javnog beležnika Jelene Fakić;
- Izjava na rizik investitora UOP- II: 5122-2025 od 31.07.2025.godine, overena od strane Javnog beležnika Jelene Fakić;
- Ugovor o izgradnji nedostajućih elektroenergetskih objekata broj: D.09.25.-229901/1-2025, od 04.06.2025. godine, overen od strane javnog beležnika Jelene Fakić, broj overe UOP-T: 37-2025 od 04.06.2025.godine;
- Rešenje odeljenja za zaštitu životne sredine protivpožarnu zaštitu, bezbednost I zdravlje na radu grada Novog Pazara o saglasnosti na Plan upravljanja otpadom od građenja i rušenja, broj 501-145/25, datum: 20.05.2025. godine.;
- Punomoćje za podnošenje zahteva YOII - I:797-2025, overeno od strane javnog beležnika Jelene Fakić dana 03.02.2025. godine.;
- Obračun doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta urađen od strane ovog organa, broj predmeta: ROP-NPA-2496-CPI-9/2025 od 05.08.2025. 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.

Uvidom u navedenu dokumentaciju ustanovljeno je sledeće činjenično stanje:

Uvidom u izdate lokacijske uslove broj: ROP-NPA-2496-LOCH-4/2025 od 28.04.2025. godine, utvrđeno je da su izdati uslovi investitorima Džemu Muratoviću, Hazbu Muratoviću i Dženanu Muratoviću iz Novog Pazara, ul. Generala Živkovića br. 33, za izvođenje radova na izgradnji

stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Pr+2, ul. Mihajla Pupina br. 1, Novi Pazar, na katastarskoj parceli broj 11346/2 KO Novi Pazar, kategorija objekta "B", 72,45% klasifikaciona oznaka 111012 –stambene zgrade sa jednim stanom i 27,55% klasifikaciona oznaka 122011- poslovne zgrade do 400 m².

Uvidom u Izvod iz baze podataka katastra nepokretnosti, izdat od strane RGZ-Služba za katastar nepokretnosti, broj: 952-04-047-15668/2025 dana 05.08.2025. godine, koji je odeljenje po službenoj dužnosti pribavilo u prethodnom postupku, utvrđeno je da je katastarska parcela br.11346/2 K.O. Novi Pazar upisana kao privatna svojina na ime: Muratović Zinete sa obimom udela $\frac{1}{4}$, Muratović Džema sa obimom udela $\frac{1}{4}$, Muratović Hazba sa obimom udela $\frac{1}{4}$ i Muratović Dženana sa obimom udela $\frac{1}{4}$.

Uvidom u Izvod iz baze podataka katastra nepokretnosti, izdat od strane RGZ-Služba za katastar nepokretnosti, broj: 952-04-047-15668/2025 dana 05.08.2025. godine, koji je odeljenje po službenoj dužnosti pribavilo u prethodnom postupku, utvrđeno je da u odeljku ***“tereti na parceli-G list”*** upisana zabeležba - Broj predmeta: 952-02-5-047-118765/2024; opis: ***Zabeležba prijema zahteva broj: 952-02-5-047-118765/2024; spojen u predmet: 952-02-5-047-90735/2024 pokrenut postupak promene nosioca prava na objektu***, kao i broj predmeta: 952-02-5-047-90735/2024; opis: ***Zabeležba da prvostepena odluka broj: 952-02-5-047-90735/2024 nije konačna pokrenut postupak promene nosioca prava na objektu***, pa je ovaj organ odlučio da izda rešenja o odobrenju za izvođenje radova na rizik investitora, što je u skladu sa članom 135., stav 19. važećeg 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).

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-2496-CPI-9/2025 od 05.08.2025. godine, utvrđen je ukupni iznos doprinosa od **2.600.541,35 RSD**, 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", br. 7/2024, 16/2024 i 21/2024).

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, 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 izdavanje ove građevinske dozvole naplaćene su republičke administrativne takse u iznosu od 4.880,00 dinara i 420,00 dinara u smislu Zakona 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., 94/2024 i 55/2025 - usklađeni 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 2.500,00 dinara, saglasno Odluci o opštinskim administrativnim

taksama ("Sl. list grada Novog Pazara", br. 1/2018, 2/2019, 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-2496-CPI-9/2025**. Žalba se taksira administrativnom taksom od 500 dinara na žiro račun grada Novog Pazara, 610 dinara za RAT i 520 dinara za CEOP.

Rukovodilac:
Nihat Crnovršanin, dipl.inž.građ.