



**Republika Srbija**

**Grad Novi Pazar, Ul. Stefana Nemanje 2**

**Gradska uprava za izvorne i poverene poslove**

**Odeljenje za urbanizam i izgradnju**

**Broj:ROP-NPA-40446-IUPH-34/2026**

**Datum: 21.04.2026. godine**

[www.novipazar.org.rs](http://www.novipazar.org.rs)

Gradska uprava za izvorne i poverene poslove lokalne samouprave-Odeljenje za urbanizam i izgradnju rešavajući po usaglašenom zahtevu "ModernStan Invest" DOO, Ul. Kej 37. sandžačke divizije bb, Novi Pazar Komatina Vesne, [redacted] c, Plavšić Suzane, [redacted] Šarac Sunčane, [redacted] Plavšić Ljubice, [redacted] Plavšić Dragiše, [redacted] Plavšić Dragana, [redacted], koji su zahtev podneli preko punomoćnika Esada Ujkanovića, [redacted], za izdavanje upotrebne dozvole, a 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), na osnovu člana 8., 8a., 8d i 8đ.,123., 124., 126., 127., 128., 128a., 130., 142., 154., 155., 156., 157., 158., 158a. i 159., Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“br.72/09, 81/09 i 64/10-Odluka US,24/11,121/12,42/13-Odluka US,50/13-Odluka US,132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-dr.zakon , 9/2020, 52/21, 62/23 i 91/25) člana 3., 42., 43., 44., 45. 46., 47. i 48., Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem(„Službeni glasnik RS“br.96/2023), člana 4., 5., 16., 17. i 18., Pravilnik o sadržini i nacinu vršenja tehnickog pregleda objekta sastavu komisije sadržini predloga komisije o utvrdjivanju podobnosti objekta za upotrebu osmatranju tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata(„Službeni glasnik RS“br. 27/2015, 29/2016, 78/2019, 6/2024 i 121/25), Pravilnika o sadržini nacinu i postupku izrade i nacinu vršenja kontrole tehnicke dokumentacije prema klasi i nameni objekata(“Sl.glasnik RS” 96/2023), člana 136., 140 i 141 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni glasnik RS“br.18/2016, 95/2018-autentično tumačenje i 20/2023-odluka US, donosi:

**R E Š E N J E**

**ODBACUJE SE usaglašeni zahtev** “ModernStan Invest” DOO, Ul. Kej 37. sandžačke divizije bb, Novi Pazar Komatina Vesne, [REDACTED], Plavšić Suzane, [REDACTED], Šarac Sunčane, [REDACTED], Plavšić Ljubice, [REDACTED], Plavšić Dragiše, [REDACTED], Plavšić Dragana, [REDACTED], koji su podneli preko punomoćnika Esada Ujkanovića, [REDACTED], broj predmeta: ROP-NPA-40446-IUPH-34/2026, od 14.04.2026.godine, za izdavanje upotrebne dozvole za višeporodično-stambeno-poslovni objekat u ulici Rifata Burdževića 209 u Novom Pazaru. kategorije V, sa odnosima 22% stambene zgrade sa tri ili više stanova klasifikacioni br. 112222 i 78% zgrade za trgovinu na veliko i malo klasifikacioni br.123002, spratnosti Po2+Po1+Su+2+Su1+P+5, Faza II (lamele E,F,G,H i I), na katastarskoj parceli broj 2771/1 K.O. Novi Pazar, jer nisu ispunjeni formalni uslovi za dalje postupanje po zahtevu.

### **O b r a z l o ž e n j e**

“ModernStan Invest” DOO, Ul. Kej 37. sandžačke divizije bb, Novi Pazar Komatina Vesna, U [REDACTED] Plavšić Suzana, [REDACTED], Šarac Sunčana, [REDACTED] Plavšić Ljubica, [REDACTED] Plavšić Dragiša, [REDACTED] Plavšić Dragan, [REDACTED] koji su usaglašeni zahtev podneli preko punomoćnika Esada Ujkanovića, [REDACTED], broj predmeta: ROP-NPA-40446-IUPH-34/2026, od 14.04.2026.godine, za izdavanje upotrebne dozvole za višeporodično-stambeno-poslovni objekat u ulici Rifata Burdževića 209 u Novom Pazaru. kategorije V, sa odnosima 22% stambene zgrade sa tri ili više stanova klasifikacioni br. 112222 i 78% zgrade za trgovinu na veliko i malo klasifikacioni br.123002, spratnosti Po2+Po1+Su+2+Su1+P+5, Faza II (lamele E,F,G,H i I), na katastarskoj parceli broj 2771/1 K.O. Novi Pazar.

#### Uz usaglašeni zahtev je podneta sledeća dokumentacija:

- Izjašnjenje po primedbama iz odluke kojom je prethodni zahtev odbačen, potpisan od strane Glavnog projektanta Vesene Ravić, broj licence 300 P984 18, od 14.04.2026.godine;
- Izveštaj komisije za tehnički pregled sa zapisnikom o tehničkom pregledu i predlogom o utvrđivanju podobnosti za upotrebu, od 27.03.2026.godine;
- Izveštaj komisije za tehnički pregled sa zapisnikom o tehničkom pregledu i predlogom o utvrđivanju podobnosti za upotrebu izrađen za nedostajuću infrastrukturu(elektroenergetski objekti), od 26.03.2026.godine;
- Izveštaj komisije za tehnički pregled sa zapisnikom o tehničkom pregledu i predlogom o utvrđivanju podobnosti za upotrebu izrađen za nedostajuću infrastrukturu(deo Karadorđeve ulice), od 26.03.2026.godine;
- Energetski pasoš za stambene zgrade, urađen od strane DOO “NP ingpro”, Ul.AVNOJ-a bb. Odgovorno lice/zastupnik: Alsad Mahmutović. Odgovorni projektant je Alsad Mahmutović, broj licence 3811 37215. Broj pasoša EP000753908, datum izdavanja/rok važenja 06.12.2023.godine do 06.12.2033.godine;

- Izvod iz banke broj 72, od 04.04.2024.godine;
- Specifikacija posebnih delova, stambeno-poslovni objekat Po2+Po1+Su2+Su1+Pr+5-Drum faza 2, urađena od strane Agencije "Geo-zenit NP 2019", urađena od strane Emira Fejzovića, spec.struk.ing.geod., broj licence 01072421, od 14.04.2026.godine;
- Elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta, urađen od strane "Geo-Zenit NP 2019", Ul. 7 Jula 46k iz Novog Pazara, potpisan od strane odgovornog lica ing.geod.Emira Fejzovića, broj licence 010724 21 i ovlašćenog lica Enisa Fejzovića, od 07.04.2022.godine;
- Elaborat geodetskih radova-snimanja podzemnih instalacija, urađen od strane "Geo-zenit NP 2019", Ul.7.jul 46K, potpisan od strane ovlašćenog lica Enisa Fejzovića, od 04.03.2026.godine i Emira Fejzovića broj licence 010724 21 od 04.03.2026.godine; od 01.04.2022.godine;
- Punomoćje za sve faze Prilog 7 Dragan Plavšić-„Modernstan invest“ overeno kod Javnog beležnika Gordane Ćirić, broj overe UOP-I:1814-2026, od 30.03.2026.godine;
- Punomoćje za sve faze Prilog 7 Dragiša Plavšić, Plavšić Ljubica, Plavšić Suzana, Šarac Sunčana-„Modernstan invest“ overeno kod Javnog beležnika Nizame Redžović Nokić, broj overe UOP-I:2015-2026, od 30.03.2026.godine;
- Punomoćje za sve faze Prilog 7 Vesna Komatina-„Modernstan invest“ overeno kod Javnog beležnika Aleksandre Stevanović, broj overe UOP-I:2527-2026, od 31.03.2026.godine;

Članom 43. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedura elektronskim putem („Službeni glasnik RS“br.96/2023)propisano je da se uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole podnosi:

1) projekat izvedenog objekta, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije, odnosno projekat za izvođenje sa izjavom investitora, vršioca stručnog nadzora i odgovornog izvođača radova, kojom se potvrđuje da je izvedeno stanje jednako projektovanom stanju. Izjava se sačinjava u skladu sa Pravilnikom koji uređuje sadržinu, način i postupak izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata;

2) idejni projekat sa izjavom investitora, vršioca stručnog nadzora i odgovornog izvođača radova da nije odstupljeno od idejnog projekta, za objekte iz člana 145. Zakona za koje nije propisana izrada projekta za izvođenje. Izjava se sačinjava u skladu sa Pravilnikom koji uređuje sadržinu, način i postupak izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata;

3) izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvole;

4) specifikacija posebnih delova, ako objekat ima posebne delove (koja sadrži njihovo označenje - naziv i oznaku, sprat, strukturu, i neto površinu);

5) rešenje o utvrđivanju kućnog broja;

6) dokaz o uplati administrativne takse za podnošenje zahteva i donošenje rešenja kojim se dozvoljava upotreba izvedenih radova, kao i dokaz o uplati naknade za Centralnu evidenciju;

7) sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja tog sertifikata, izdat kroz centralni registar energetskih pasoša (crep);

- 8) elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- 9) elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije;
- 10) saglasnost na tehničku dokumentaciju organa nadležnog za poslove zaštite od požara, ako je ista pribavljena u skladu sa zakonom kojim se uređuje zaštita od požara;
- 11) dokument o kretanju otpada, odnosno dokument o kretanju opasnog otpada kojim se potvrđuje da je otpad nastao građenjem i rušenjem (građevinski otpad), predat operateru postrojenja za tretman, odnosno skladištenje otpada.

Postupajući po zahtevu u skladu sa čl.43. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedura elektronskim putem („Službeni glasnik RS“ br.96/2023) organ je pristupio proveriti ispunjenosti formalnih uslova za postupanje po zahtevu i **utvrdio sledeće nedostatke:**

1. Nisu dostavljeni Prilozi 7 za sve faze radova, u skladu sa dostavljenim Punomoćjima ostalih investitora; Punomoćja uneti u Priog 7, u formi, potpisuje zakonski zastupnik “Modernstan invest”, po Punomoćju Dragana Plavšića broj punomoćja, tako I ostale investitore, zajedno sa investitorom “Modernstan invest”;
2. Dostavljeni Izvod iz banke sa promenama na dan plaćanja da su plaćene takse za vođenje postupka izdavanje upotrebne dozvole, I dalje ne pruža mogućnost da ovaj organ utvrdi da su iste plaćene, s obzirom da su za obe faze istovremeno predati zahtevi, čije uplatnice se ne razlikuju, ni po datumu, iznosu i slično, odnosi se na prethodni zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, koji je okončan Resenjem o odbacivanju broj ROP-NPA-40446-IUP-30/2024, od 22.04.2024.godine;
3. Potrebno ispraviti adresu. U zahtevu je navedeno da Dragan Plavsic, stanuje u ulici 22.decembra u Kruševcu, dok u dostavljenom punomoćju, navodi se adresa Ul.Beogradska broj 8 iz Kruševca;
4. Za potrebe obračuna doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, neophodno je dostaviti uporednu rekapitulaciju površina (PGD na osnovu kojeg su obračunate I plaćene poslednje komunalije i PZI/PIO), sa prikazom namene i klase objekta, u skladu sa Odlukama o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta ( Sl. Glasnik RS broj 7/21, 16/24 i 21/24) koja čini sastavni deo Izvoda iz projekta;
5. Potrebno je priložiti uporedni prikaz tabele 0.7 prilog 1(PGD na osnovu kojeg su obračunate I plaćene poslednje komunalije i PZI);
6. S obzirom na to da je tokom izvođenja radova došlo do prenamene prostora, što je opisano u Sažetom tehničkom opisu, kao I da je broj stanova povećan sa 30 na 33, uz izmenu kvadrature poslovnog prostora, neophodno je priložiti uporedne numeričke tabele (PGD I PZI), sa obaveznom uporednom neto rekapitulacijom prema nameni.

**Izvestaj Komisije sa Zapisnikom za nedostajuću infrastrukturu-elektroenergetski objekti:**

- a. Tačka 4.Izvestaja, Ugovor sacinjava Investitor sa članovima Komisije, osim kada investitor poveri vršenje tehničkog pregleda drugom pravnom licu;
- b. Nedostaje tačka 18 Zapisnika 18. konstatacija da je na osnovu upotrebne dozvole za konkretnu infrastrukturu, odnosno drugog odgovarajućeg dokaza izgrađena u skladu sa izdatom građevinskom dozvolom;

- c. Neusaglašenost u pogledu izdatog Rešenja iz člana 145. Zakona o planiranju i izgradnji I Ugovora o izgradnji nedostajućih elektroenergetskih objekta, overen kod Javnog beležnika Ahmeta Ademovića, broj overe UOP-II:4212-2021, od 09.06.2021.godine;

U skladu sa izdatim Rešenjem, potrebno postupiti na način kako je propisano članom 158 stav 16., Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“ br.72/09, 81/09 i 64/10-Odluka US,24/11,121/12,42/13-Odluka US,50/13-Odluka US,132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-dr.zakon , 9/2020, 52/21, 62/23 i 91/25):” “Ako je u postupku izdavanja građevinske dozvole investitor priložio ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture, pre izdavanja upotrebne dozvole za glavni objekat, komisija za tehnički pregled objekta utvrđuje na osnovu upotrebne dozvole za konkretnu infrastrukturu, ili drugog odgovarajućeg dokaza, da je nedostajuća infrastruktura izgrađena u skladu sa izdatom građevinskom dozvolom i pratećom tehničkom dokumentacijom za tu vrstu objekta.”

Postoji Resenje o odobrenju broj ROP-NPA-35863-ISAW-3/2021, od 30.07.2021.godine, koje je dato za izvođenje radova na izgradnji kablovskog voda 10(20)kV između TS: MBTS 10/0,4kV “POILA 1”- UZTS 10(20)/0,4kV “NOVA 1” – UZTS 10(20)/0,4kV “NOVA 2” - MBTS 10/0,4kV “POILA 2” na katastarskim parcelama br: 2553/2, 2469, 2458, 2457, 4498/1, 4497/4, 2771/1, 2760/1, 2771/3, 2758 i 2742 KO Novi Pazar. Kategorija objekta G, klasifikacioni broj 222410., dok se u Izveštaju “Predmet tehničkog pregleda”: navodi da je predmet tehničkog pregleda ono što je navedeno u gore pomenutom Ugovoru: “1. Dve trafostanice UZTS 10/0,4kV "Nova 1" 1x1250kVA i UZTS 10/0,4kV "Nova 2" 1x1000kVA.2. Kablovsko priključnih 10 kV vodova od MBTS "Poila 1" do UZTS "Nova 1" i od UZTS "Nova 1" do UZTS "Nova 2". 3. Niskonaponskog raspleta od UZTS 10/0,4kV "Nova 2" do GRMO a sve za potrebe priključenja na elektroenergetsku NN mrežu stambeno-poslovnog objekta u ulici Rifata Burdževića 209 u Novom Pazaru, na katastarskoj parceli broj 2771/1 KO Novi Pazar”;

- d. Nelogičnost u Prilogu 2-Predlog komisije za tehnički pregled za izdavanje upotrebne dozvole, predsednik Komisije predlaže da Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara investitoru izda rešenje o upotrebnoj dozvoli za deo nedostajuće infrastrukture; Odeljenje za urbanizam može da izda rešenje o upotrebnoj dozvoli za nedostajuću infrastrukturu, ako postoji Rešenje I ako je postupak pokrenut po Rešenju;

Komisija daje pozitivan nalaz za tehnički pregled, zbog postojanja nedostajuće infrastrukture u svrhu izdavanja upotrebne dozvole za stambeno-poslovni objekat;”;

- e. Nelogičnost u pojedinim delovima Izveštaja i Zapisnika navodi se da je predmet tehničkog pregleda-Deo nedostajuće infrastrukture,;

#### **Izveštaj Komisije sa Zapisnikom za nedostajuću infrastrukturu-deo ulice Karadorđeva:**

- a. Nedostaje tačka 3 u Izveštaju(Ugovori sa članovima Komisije);
- b. Potrebno je postupiti kako je propisano članom 158 stav 16., Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“ br.72/09, 81/09 i 64/10-Odluka US,24/11,121/12,42/13-Odluka US,50/13-Odluka US,132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-dr.zakon , 9/2020, 52/21, 62/23 i 91/25):” “Ako je u postupku izdavanja građevinske dozvole investitor priložio ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture, pre izdavanja upotrebne dozvole za glavni objekat, komisija za tehnički pregled objekta utvrđuje na osnovu upotrebne dozvole za konkretnu infrastrukturu, ili drugog odgovarajućeg

**dokaza, da je nedostajuća infrastruktura izgrađena u skladu sa izdatom građevinskom dozvolom i pratećom tehničkom dokumentacijom za tu vrstu objekta.”**

- c. Postoji Ugovor o regulisanju međusobnih odnosa u vezi komunalnog opremanja neizgrađenog građevinskog zemjišta sredsivima fizičkih i pravnih lica ovrener od strane Javnog beležnika Hafiza Hajrovića, OPU:1666-20217 dana: 15.12. 20217 god.Ovaj ugovor je dostavljen u postupku izdavanja građevinske dozvole, broj predmeta: ROP-NPA-40446-CPIH- 2/2018 ,datum: 19.01.2018.god. Ovaj ugovor se odnosi na izgradnju vodovodne mreže, kanalizacione mreže, javne rasvete I izgradnje pristupne planirane ulice.**

**Pretragom u sistem za podnošenje zahteva, ovaj organ je uspeo da nadje Rešenje o građevinskoj dozvoli za krak ulice Karađorđeve u Novom Pazaru, na katastarskoj parceli broj 2771/3 i delu katastarske parcele 2760/1 KO Novi Pazar, dok za izgradnju vodovodne mreže, kanalizacione mreže, javne rasvete, pa je potrebno dostaviti pozitivan nalaz izdat od strane imaoca javnog ovlašćenja koji su izgradili nedostajuću;**

**U dostavljenom Izveštaju I zapisniku Komisija samo konstatuje da je predmet tehničkog pregleda to, ali ne potvrđuje da je ista I izgrađena u skladu sa projektnim zadatkom, Ugovorom, Rešenjem o odobrenju ili gradjevniskom dozvolom I slicno ukoliko isti postoji;**

- c. Nelogičnost u Prilogu 2-Predlog komisije za tehnički pregled za izdavanje upotrebne dozvole, predsednik Komsije predlaže da Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara investitoru izda rešenje o upotrebnoj dozvoli za deo ulice Karađorđeve; Odeljenje za urbanizam može da izda izda rešenje o upotrebnoj dozvoli za nedostajuću infrastrukturu, ako postoji Rešenje i ako je postupak pokrenut po Rešenju;**

**Komisija daje pozitivan nalaz za tehnički pregled, zbog postojanja nedostajuće infrastrukture u svrhu izdavanja upotrebne dozvole za stambeno-poslovni objekat;”;**

Kako su utvrđeni nedostaci koji sprečavaju dalje postupanje po zahtevu, a na osnovu navedenih zakonskih i podzakonskih propisa odlučeno je kao u dispozitivu ovog rešenja.

Ako podnosilac zahteva otkloni utvrđene nedostatke i podnese usaglašeni zahtev u roku od 30(trideset) dana od dana objavljivanja resenja na internet strani grada, ne plaća administrativne takse. Podnosilac zahteva može samo jednom iskoristiti pravo na podnošenje usaglašenog zahteva bez obaveze dostavljanja dokumentacije podnete uz zahtev koji je odbačen i ponovnog plaćanja administrativne takse odnosno naknade.

**UPUSTVO O PRAVNOM SREDSTVU:** Protiv ovog rešenja može se izjaviti žalba elektronskim putem Ministarstvu građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture Raški upravni okrug

– Kraljevo u roku od 8 dana od dana prijema ovog rešenja. Žalba se podnosi preko Centralnog informacionog sistema sa pozivom na gornji broj. Žalba se taksira administrativnom taksom od 500 dinara na žiro račun grada Novog Pazara, 610 dinara za RAT i 1000 dinara za CEOP.

Savetnici:

Nermina Halilović, mast.ing.arh.

Nikola Radović dipl.pravnik

Rukovodilac:

Nihat Crnovršanin, dipl.ing.građ.