architecture studio

NOVA

DIZAJN PROJEKTOVANJE INŽENJERING

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA SA TRAFOSTANICOM , NA KP.BR. 478/7, KO Novi Pazar



Novi Pazar
Februar, 2025. godine

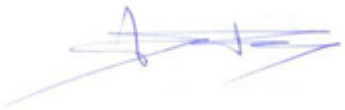
PREDMET:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA SA TRAFOSTANICOM , NA KP.BR. 478/7, KO Novi Pazar
LOKACIJA:	NA KP.BR. 478/7, KO Novi Pazar Ul. Jalija bb, 36300 Novi Pazar
INVESTITOR:	ModernStan 20 DOO NOVI PAZAR, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar
OBRAĐIVAĆ:	NOVA DPI D.O.O. Rifata Burdževića 209B, Novi Pazar Tahir Hubić d.i.a., direktor



Tahir Hubić 200085211

Digitally signed by Tahir Hubić 200085211
DN: c=RS, serialNumber=PNORS-2404985783919, serialNumber=CA:RS-200085211, sn=Hubić, givenName=Tahir, cn=Tahir Hubić 200085211
Date: 2025.03.20 10:33:43 +01'00'

ODGOVORNI URBANISTA:	Redžep Ukić, diplomirani inženjer arhitekture broj licence: 200 0260 03



Redžep Ukić

Digitally signed by Redžep Ukić
DN: c=RS, serialNumber=PNORS-1002957783925, serialNumber=CA:RS-60410, sn=Ukić, givenName=Redžep, cn=Redžep Ukić
Date: 2025.03.20 10:36:46 +01'00'

BROJ PROJEKTA:	U - 01/2024,
MESTO I DATUM:	Novi Pazar, februar 2025. godine

SADRŽAJ

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA SA TRAFOSTANICOM, NA KP.BR. 478/7, KO NOVI PAZAR

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

    1.1 Rešenje o upisu u APR;
    1.2 Rešenje o imenovanju odgovornog urbaniste;
    1.3 Licenca odgovornog urbaniste;
    1.4 Izjava odgovornog urbaniste.

2. TEKSTUALNI DEO

    2.1 Pravni i planski osnov za izradu Urbanističkog projekta;
    2.2 Obuhvat Urbanističkog projekta;
    2.3 Uslovi izgradnje (namena, regulacija i nivelacija, pristup lokaciji, način rešenja parkiranja i po potrebi druge specifične uslove);
    2.4 Numerički pokazatelji (površine, indeks izgrađenosti ili indeks zauzetosti, spratnost ili visina, broj parking mesta, procenat zelenih površina i po potrebi druge specifične uslove);
    2.5 Način uređenja slobodnih i zelenih površina;
    2.6 Način priključenja na infrastrukturnu mrežu;
    2.7 Inženjersko-geološki uslovi;
    2.8 Mere zaštite životne sredine.
    2.9 Tehnički opis.

3. GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

    3.1 Regulaciono-nivelaciono rešenje – osnova prizemlja
    3.2 Regulaciono-nivelaciono rešenje – osnova krova
    3.3 Saobraćajno rešenje
    3.4 Komunalna infrastruktura – sinhron plan instalacija

4. PRILOZI

    4.1 Informacija o lokaciji;
    4.2 Katastarsko-topografski plan KP 478/7, KO Novi Pazar;
    4.3 Uslovi imaoca javnih ovlašćenja;

5. IDEJNO REŠENJE

    5.1 Glavna sveska
    5.2 Projekat arhitekture

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

Република Србија
Агенција за привредне регистре

5000202982536

Регистар привредних субјеката
БД 61185/2022

Дана, 11.07.2022. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019, 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Preduzeće za projektovanje urbanizam i izgradnju NOVA DPI DOO Novi Pazar, матични број: 20858591, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Тахир Хубић

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

Preduzeće za projektovanje urbanizam i izgradnju NOVA DPI DOO Novi Pazar

Регистарски/матични број: 20858591

и то следећих промена:

Промена седишта привредног друштва:
Брише се:
Адреса: СТЕВАНА НЕМАЊЕ 190 В , НОВИ ПАЗАР , 36300 Нови Пазар , Србија
Уписује се:
Адреса: РИФАТА БУРЏЕВИЋА 209Б , спрат 2 , локал 1 , НОВИ ПАЗАР , 36300 Нови Пазар , Србија

Промена адресе за пријем поште:
Брише се:
Адреса: ПЉЕВАЉСКА 1 , НОВИ ПАЗАР , 36300 Нови Пазар , Србија

Промена адресе за пријем електронске поште:
Брише се:
esadesad@gmail.com
Уписује се:
office@novadpi.com

О б р а з л о ж е њ е

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем регистрационе пријаве број БД 61185/2022, дана 06.07.2022. године, подносилац је стекао право на плаћање умањеног износа накнаде, засновано подношењем пријаве која је решењем регистратора БД 54276/2022 од 21.06.2022 одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. став 1. тачка 6) и 9) истог Закона.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре , Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:
Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

_____

Миладин Маглов

1.2. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG URBANISTE

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 – US, 24/11 i 121/12, 42/13 – US,50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. Zakon, 9/20, 52/21 I 62/23) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta („Službeni glasnik RS", br. 96/2023), kao:

O D G O V O R N I U R B A N I S T A

za izradu **Urbanističog projekta** za novu gradnju Višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta sa trafostanicom u ulici Jalija, Novi Pazar, na kat. parceli br. 478/7 K.O. Novi Pazar imenuje se:

Redžep Ukić, diplomirani inženjer arhitekture
broj licence: 200 0260 03

Imenovani je dužan da se pri izradi navedene tehničke dokumentacije pridržava Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 – US, 24/11 i 121/12, 42/13 – US,50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. Zakon, 9/20, 52/21 I 62/23) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta („Službeni glasnik RS", br. 96/2023).

Obrađivač: NOVA DPI D.O.O.
Rifata Burdževića 209B, Novi Pazar

Odgovorno lice / zastupnik: Tahir Hubić d.i.a., direktor

Potpis:



Broj dela projekta: U - 01/2024

Mesto i datum: Novi Pazar, februar 2025.

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Рецеп С. Укић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 1002957783925

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0260 03

У Београду,
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

1.4. IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Odgovorni urbanista Urbanističkog projekta za novu gradnju Višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta sa trafostanicom u ulici Jalija, Novi Pazar, na kat. parcelama br. 478/7 K.O. Novi Pazar

Redžep Ukić, diplomirani inženjer arhitekture

I Z J A V L J U J E M

Da je urbanistički projekat izrađen u skladu sa Zakonom i propisima donetim na osnovu Zakona, kao i da je izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentima.

Da je Urbanistički projekat ZA IZGRADNJU izrađen u skladu sa odredbama:

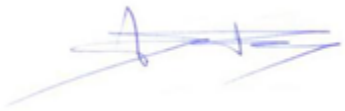
- Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 – US, 24/11 i 121/12, 42/13 – US,50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. Zakon, 9/20, 52/21 I 62/23),

- Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta („Službeni glasnik RS", br. 96/2023),

- Plana generalne regulacije: PLAN ZA IZMENU I DOPUNU DELA PLANA GENERALNE REGULACIJE ZA DEO CENTRA NASELJENOG MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJI OBUHVATA DEO NASELJA ĆUKOVAC,GRADSKI CENTAR GORNJI I DONJI LUG, PARICE, POILA, DONJI I GORNJI SELAKOVAC, NASELJE IZNAD VELIKOG GROBLJA, BUKREŠ, POTOK, DEO NASELJA SEMENJAČA,NASELJE VAROŠ MAHALA,ŠESTOVO I JALIJA na potesu NASELJA ,,CARINA,, (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 2/2014, 4/2014, 8/2016, 3/2017, 7/2018, 4/2019, 7/2019, 2/2020, 3/2020, 3/2021, 1/2023 i 3/2023).

Odgovorni urbanista : Redžep Ukić, diplomirani inženjer arhitekture

Broj licence: 200 0260 03



Broj dela projekta: U - 01/2024

Mesto i datum: Novi Pazar, februar 2025.

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 – US, 24/11 i 121/12, 42/13 – US,50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. Zakon, 9/20, 52/21 I 62/23), Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta („Službeni glasnik RS", br. 96/2023) i na osnovu Plana generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Ćukovac, Gradski centar, gornji i donji Lug, Parice, Poila, donji i gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalija (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 2/2014, 4/2014, 8/2016, 3/2017, 7/2018, 4/2019, 7/2019, 2/2020, 3/2020, 3/2021, 1/2023 i 3/2023) NOVA DPI D.O.O. Rifata Burdževića 209B, Novi Pazar , izradio je:

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA SA TRAFOSTANICOM, NA K.P.BR. 478/7, KO NOVI PAZAR

UVODNI DEO

POVOD

Povod za izradu urbanističkog projekta jeste zahtev Investitora za ispitivanje različitih mogućnosti za izvođenje objekta na KP 478/7, a u skladu sa planskim dokumentima i zakonskim okvirom. Urbanističkim projektom se vrši preispitivanje različitih mogućnosti izgradnje objekta, vrste objekta, njegove visinske i horizontalne regulacije. **Za lokaciju za koju se radi Urbanistički projekat izdati su uslovi u skladu sa lokacijskim uslovima u postupku objedinjenje procedure br: ROP-NPA-1671-LOC-3/2024 od 27.11.2024. godine za izgradnju stambeno-poslovnog objekta sa trafostanicom, spratnosti Po3+Po2 +Po1+P+6, na kat. parceli 478/7 KO Novi Pazar. Nakon toga imaocima javnih ovlašćenja dostavljen je predlog Urbanističkog projekta sa Idejnim rešenjem za spratnost Po3+Po2+Po1+P+8 posle čega su oni izdali tehničke uslove za Urbanističko-arhitektonsku razradu za navedenu građevinsku parcelu.**

CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Imajući u vidu specifičnost lokacije, njeno neposredno okruženje, infrastrukturne i suprastrukturne pojedinosti i posebno arhitektonsko-urbanistički kontekst, pristupilo se izradi Urbanističkog projekta (UP-a) sa ciljem provere Idejnog arhitektonskog rešenja (IDR-a) planiranog višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta sa trafostanicom sa urbanističkim i tehničkim uslovljenostima definisanim Planom generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Ćukovac, Gradski centar, gornji i donji Lug, Parice, Poila, donji i gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalija (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 2/2014, 4/2014, 8/2016, 3/2017, 7/2018, 4/2019, 7/2019, 2/2020, 3/2020, 3/2021, 1/2023 i 3/2023).

Cilj urbanističkog projekta je analiza i potvrda ispunjenosti kriterijuma za izgradnju visokog objekta na KP 478/7 KO Novi Pazar, a u skladu sa Informacijom o lokaciji za predmentu parcelu prema kojoj predmetna parcela pripada Planu generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Ćukovac, Gradski centar, gornji i donji Lug, Parice, Poila, donji i gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalija (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 2/2014, 4/2014, 8/2016, 3/2017, 7/2018, 4/2019, 7/2019, 2/2020, 3/2020, 3/2021, 1/2023 i 3/2023).

U skladu sa Planom generalne regulacije katastarska parcela pripada **Celini 2, zoni Ao**.

Zona Ao: Opšte stambene zone većih gustina, Gs = 70-100 stanova/ha

Veća spratnost od max. 22,0m, moguća je za stambene ili stambeno- poslovne kule, na lokacijama i sa visinom koju će definisati Studija visokih objekata. Veća spratnost od max P+6, do maksimalne spratnosti za zonu Ao (P+8), moguća je u slučaju izgradnje stambenih ili stambeno-poslovnih objekata u okviru otvorenih stambenih blokova, uz obavezu izrade Plana detaljne regulacije bloka ili urbanističkog projekta, koji u sebi sadrži analizu i potvrdu ispunjenosti kriterijuma za izgradnju visokog objekta, na koji saglasnost daje Komisija za planove.

Takođe lokacijske i položajne karakteristike buduće gradnje za pozicioniranje i strukturiranje objekata veće spratnosti na glavnim saobraćajnim pravcima. Predloženi kriterijumi za pozicioniranje visokih objekata u gradu Novom Pazaru su:

- Blizina već izgrađenih i projektovanih visokih objekata;

- Trend povećanja koncentracije stanovništva;
- Zaštita i afirmisanje postojećih i novih vizura;
- Formiranje novih gradskih centara.

PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Izradi Urbanističkog projekta pristupilo se na osnovu uslova propisanih planskim dokumentom u čijem se obuhvatu nalazi navedena parcela, a za potrebe izgradnje višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta sa trafostanicom na kp.br. 478/7, KO Novi Pazar, na zahvaćenom području Projekta.

Dakle, u skladu sa **Zakonom o planiranju i izgradnji** ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10–US,24/11 i 121/12, 42/13 – US,50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. Zakon,9/20,52/21 i 62/23), **Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta** („Službeni glasnik RS", br. 96/2023) i na osnovu **Plana generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara** koji obuhvata deo naselja Ćukovac, Gradski centar, gornji i donji Lug, Parice, Poila, donji i gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalija (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 2/2014, 4/2014, 8/2016, 3/2017, 7/2018, 4/2019, 7/2019, 2/2020, 3/2020, 3/2021, 1/2023 i 3/2023), pristupilo se izradi **Urbanističkog projekta**.

Urbanistički projekat izrađuje se u skladu sa čl. 60, 61. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS",br.72/09,81/09-ispravka,64/10–US,24/11 i 121/12, 42/13 – US,50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14,83/18,31/19,37/19–dr.Zakon,9/20,52/21 i 62/23)

Urbanistički projekat predstavlja dalju razradu postojećih važećih planova, tj. koncepcija uređenja i izgradnje područja obuhvaćenog Urbanističkim projektom u skladu je sa važećim planovima šire prostorne celine.

Planom generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Ćukovac, Gradski centar, gornji i donji Lug, Parice, Poila, donji i gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalija (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 2/2014, 4/2014, 8/2016, 3/2017, 7/2018, 4/2019, 7/2019, 2/2020, 3/2020, 3/2021, 1/2023 i 3/2023) **propisano je**:

Veća spratnost od maksimalne, moguća je u sledećim slučajevima:

- Ao (opšte stambene zone većih gustina, Gs = 70-100 stanova/ha),
- A (gradske stambene zone većih gustina, Gs = 40-70 stanova/ha),
- Mešovito poslovanje

Veća spratnost od max. 22,0m, moguća je za stambene ili stambeno- poslovne kule, na lokacijama i sa visinom koju će definisati Studija visokih objekata.
Veća spratnost od max P+6, do maksimalne spratnosti za zonu Ao (P+8), moguća je u slučaju izgradnje stambenih ili stambeno-poslovnih objekata u okviru otvorenih stambenih blokova, uz obavezu izrade Plana detaljne regulacije bloka ili urbanističkog projekta, koji u sebi sadrži analizu i potvrdu ispunjenosti kriterijuma za izgradnju visokog objekta, na koji saglasnost daje Komisija za planove.

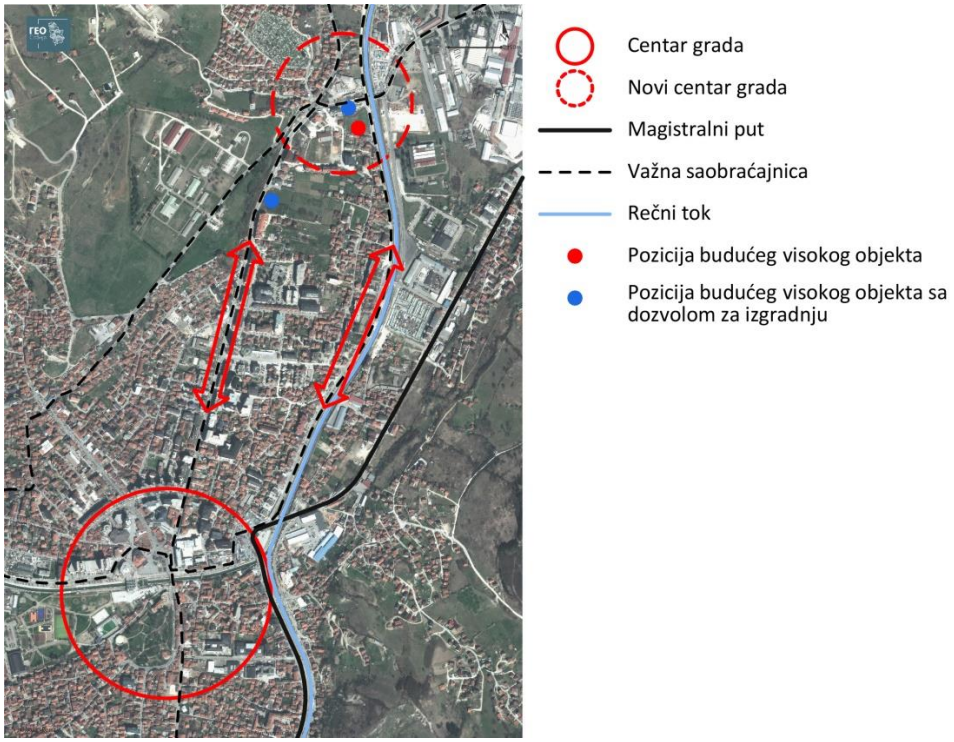
Posebno se naglašava čl.60 Zakona o planiranju i izgradnji gde se kaže : „Urbanističkim projektom može se izuzetno, u slučaju usklađivanja sa važećim planskim dokumentom tog ili šireg područja, primeniti

urbanistički parametri, i to na način da se koristi ili najveći dozvoljeni indeks zauzetosti ili najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele, odnosno najveća dozvoljena visina ili najveća dozvoljena spratnost objekata, u zavisnosti od karakteristika lokacije i arhitektonsko-urbanističkog konteksta. Urbanističkim projektom može se propisati i visinsko ujednačavanje venaca ili slemena objekata izgrađenih u bloku do maksimalno predviđene visine objekta izgrađenog u skladu sa zakonom u tom bloku“.

POLOŽAJNE KARAKTERISTIKE LOKACIJE I MODALITETI REDEFINISANJA REGULACIONIH USLOVLJENOSTI

Predmetna lokacija se nalazi na severo-istočnom ulazu u grad Novi Pazar, u blizini raskrsnice Ulica Dimitrija Tucovića i Jalija, u neposrednom kontaktu sa rekom Raška. Pozicija raskršća, blizina vode, morfološke karakteristike ravnog terena i vizura koje se sa lokacije pružaju na njih, u najvećoj meri definiše karakter buduće izgradnje i arhitekture. Osim navedenog raskršća, u neposrednoj blizini lokacije se nalazi kružni tok, kao drugo važno raskršće, kao i blizina planirane železničke stanice te se stoga može reći da je ukupna vrednost lokacije ne samo ekonomska već i urbanističko-arhitektonski vrlo značajna u kreiranju identiteta samog grada i to na način da se ova lokacija zbog karakteristika položaja u urbanom tkivu grada zahteva poseban tretman, što je i omogućeno važećim planskim i zakonskim okvirom.

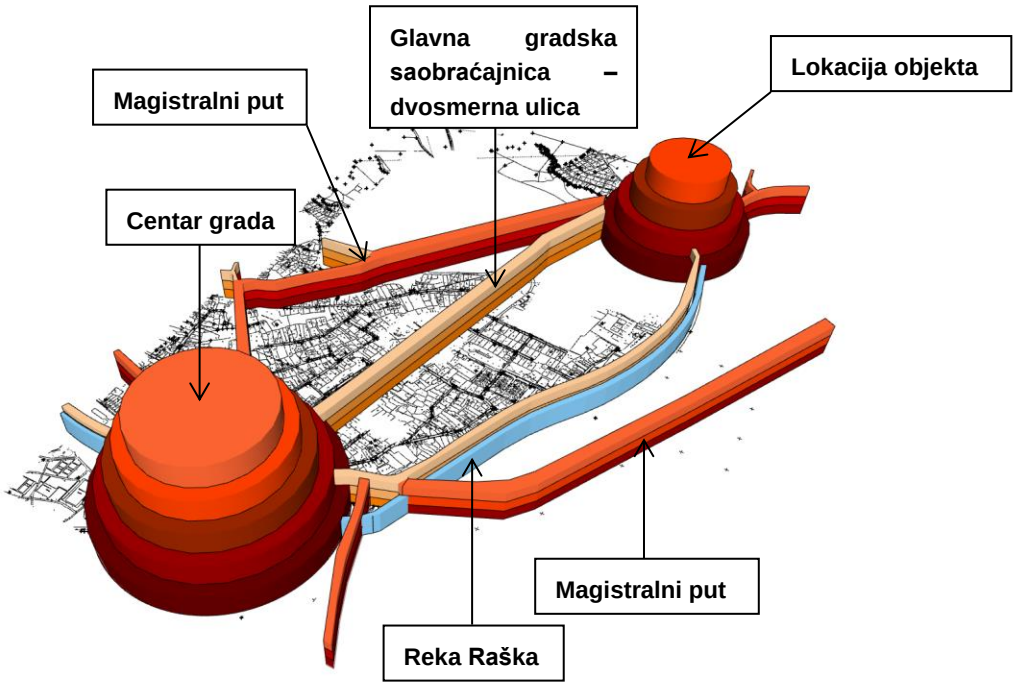
Takođе, lokacioni potencijali su takvi da pozicione karakteristike ukazuju na formiranje novog čvorišta odnosno centra grada Novog Pazara, te je stoga prirodno očekivati da će se na potezu u neposrednoj blizini reke Raška, formirati linijski komercijalno-poslovni centar koji bi trebalo da reprezentuje modernu sliku grada Novog Pazara.



Šematski prikaz formiranja novog čvorišta

Ono što je važno istaći jeste da usled neposredne blizine saobraćajnih i vodenih tokova lokacija generiše drugačiju vrednost od lokacija, odnosno parcela, koje se nalaze u polju bloka, i to u odnosu na sam

proces urbanizacije, aktiviranja, unapređenja i afirmisanja socioekonomskih potencijala, kao i prirodnih vrednosti. Kao što je već navedeno, sama lokacija odnosno raskršće i morfološke karakteristike zahtevaju jasno definisanje ugla u oblikovnoarhitektonskom smislu bilo da se njegovo definisanje odnosi na njegovo prisustvo ili odsustvo.
U tom kontekstu istražena je trodimenzionalna predstava vrednosti lokacije u odnosu na položajne karakteristike, gde se jasno mogu videti glavne saobracajne deonice koje povezuju lokaciju sa centrom :



Položaj lokacije u odnosu na glavne saobraćajnice i pravce širenja centra Novog Pazara

Uzimajući u obzir sve gore navedeno studija će istražiti maksimizaciju regulacionih kapaciteta, a u kontekstu šire slike razvoja grada odnosno formiranja novog čvorišta i kapije grada Novog Pazara, te će istražiti mogućnosti različitih odnosa visina kako bi se istakao potez formiranja novog linijskog centra i njegova kulminacija na predmetnom raskršću u formi akcentovanja ugaonim objektom različitih tipologija.



Položaj lokacije u odnosu na glavne saobraćajnice



Foto : Lokacija parcele 478/7 u ulici Jalija.



Foto : Trenutno stanje na lokaciji sa prikazom neposrednog prisustva stambenog objekta u izgradnji na susednoj parceli.



Foto : Reka Raška – Kej Jalija



Foto : Reka Raška – Kej Jalija

2. TEKSTUALNI DEO

2.1 PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Obzirom da se navedena parcela nalazi zoni Ao Plana generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Ćukovac, Gradski centar, gornji i donji Lug, Parice, Poila, donji i gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalija (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 2/2014, 4/2014, 8/2016, 3/2017, 7/2018, 4/2019, 7/2019, 2/2020, 3/2020, 3/2021, 1/2023 i 3/2023) kojim je propisano da su moguće veće spratnosti od maksimalnih P+6 do P+8 za zonu Ao, zadatak ovoj projekta jeste da izanalizira i da potvrdu o ispunjenosti uslova za veću spratnost.

Predmetna lokacija se nalazi u neposrednoj blizini raskršća važnih saobraćajnica, ulice Stevana Nemanja, Dimitrija Tucovića (koja predstavlja državni put Ib reda ili gradsku magistralu, kako je to dato smernicama GUP-a), ulice Jalija i novoplanirane ulice prema već delimično izgrađenom naselju, pa se može reći da se radi o veoma atraktivnoj lokaciji. Ta atraktivnost se još više uvećava položajem reke Raške koja je u neposrednoj blizini i koja ima uređeno korito sa šetalištem.

U blizini se nalazi i kružni tok iz kojeg se saobraća ka planini Goliji, lepotici ovog dela Srbije. Iz njega kreće i put, preko “Vojničkih livada” za Sjenicu i Tutin, pa se može zaključiti da je to jedno od najznačajnijih saobraćajnih čvorišta grada. Ovome se može dodati i da se na lokaciji u neposrednoj blizini planirana železnička stanica, pa se samim tim može formirati novi centar grada, sa komercijalnim sadržajima. Tako je atraktivnost lokacije ne samo ekonomska, već i značajna u kreiranju identiteta samog grada i razlog više da ova lokacija dobije poseban tretman i zahteva maksimalne urbanističke parametre i kapacitete.

Cilj izrade urbanističkog projekta je urbanistička razrada prostora, tj. privođenje predmetnog prostora planiranoj nameni, na osnovu pokrenute inicijative od strane investitora, i u skladu sa Planom generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Ćukovac, Gradski centar, gornji i donji Lug, Parice, Poila, donji i gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalija (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 2/2014, 4/2014, 8/2016, 3/2017, 7/2018, 4/2019, 7/2019, 2/2020, 3/2020, 3/2021, 1/2023 i 3/2023) jasno potvrđenim kriterijumima za planiranje veće visine objekta.

Iz toga proizilazi da je osnovni cilj izrade Urbanističkog projekta izgradnja zahvaćenog područja, maskimalizacijom urbanističkih parametara, a sve u cilju racionalnijeg i kvalitetnijeg iskorišćenja prostora. To podrazumeva urbanističko-arhitektonsko rešenje planirane izgradnje na datoj lokaciji tj, plansko uređenje zahvaćenog područja Plana i bliže utvrđivanje urbanističko tehničkih uslova za lociranje, oblikovanje i izgradnju planskih sadržaja, kao i njihovo povezivanje sa širim okruženjem.

2.2 OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Obuhvat urbanističkog projekta predstavlja granicu građevinske parcele za izgradnju, tj. granicom zahvaćene postojeće katastarske parcele kp. br. 478/7 KO Novi Pazar. Parcela je „L“ oblika, sa istočne i zapadne strane uokvirena javnom namenom, odnosno ulicama dok je sa severne i južne strane uokvirena susednim parcelama.

Granice zahvata su sledeće:

- na severu: granica zahvata sa severne strane su kat. parcela br. 478/8 KO Novi Pazar koja će biti predata za izgradnju buduće saobraćajnice i kat. parcela br. 478/4 KO Novi Pazar.

- na istoku je javna površina, ulica Jalija koja je izvedena paralelno sa rečnim tokom reke Raška.
- na jugu su privatne parcele, br. 481, 479 i 480 KO Novi Pazar, na kojima su izgrađeni stambeno-poslovni objekti.
- na zapadu je novoprojektovana ulica, kat. parcela br. 476/45 Ko Novi Pazar koja je trasirana i nasuta, pa se na neki način već formirao prilaz sa te strane parcele. U narednom periodu, a za potrebe korišćenja objekta, ova ulica će biti realizovana.

Površina lokacije predstavlja površinu parcele u ukupnoj površini od 2 537,5 m² na kojoj je planirana izgradnja ukupne bruto površine 19 555,79 m².

Granice zahvaćenog područja Urbanističkog projekta detaljno su obrađene u grafičkom *prilogu br. 1* i *prilogu br. 2.*

Lokacija:

Lokaciju zahvaćenog područja Urbanističkog projekta čini katastarska parcela kp.br. 478/7 KO Novi Pazar, u ul. Jalija. Parcela je izgrađena. Na njoj se trenutno nalaze 2 objekta upisana u katastru nepokretnosti kao jedan stambeni objekat i dva pomoćna objekta. Sva tri objekta se uklanjaju radi izgradnje novog stambeno-poslovnog objekta sa trafostanicom.

Osnovne smernice za izradu Urbanističkog projekta date su od strane investitora, u okviru Projektnog zadatka, a u skladu sa važećim Planom generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Ćukovac, Gradski centar, gornji i donji Lug, Parice, Poila, donji i gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalija (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 2/2014, 4/2014, 8/2016, 3/2017, 7/2018, 4/2019, 7/2019, 2/2020, 3/2020, 3/2021, 1/2023 i 3/2023)

Vrsta i namena: Uslovi za lokaciju preuzeti iz Plana generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Ćukovac, Gradski centar, gornji i donji Lug, Parice, Poila, donji i gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalija (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 2/2014, 4/2014, 8/2016, 3/2017, 7/2018, 4/2019, 7/2019, 2/2020, 3/2020, 3/2021, 1/2023 i 3/2023), Celina 2, zona Ao –opšte stambene zone većih gustina.

2.3 USLOVI IZGRADNJE

Osnovna namena zemljišta: Višeporodično i porodično stanovanje i poslovanje. U okviru stambeno - poslovnih objekata dozvoljena je izgradnja poslovnog prostora do 50% površine objekta.

Građevinske i regulacione linije: Prikazane su na grafičkom priloga „Plan regulacije i građevinske linije". Građevinska parcela jeste deo građevinskog zemljišta, sa pristupom javnoj saobraćajnoj površini, koja je izgrađena ili planom predviđena za izgradnju. Građevinska parcela ima po pravilu oblik pravougaonika ili trapeza. Izuzetak može biti u slučaju kada to podrazumeva postojeće katastarsko, odnosno imovinsko stanje, postojeći teren ili tip izgradnje. Minimalna površina parcele i minimalna širina parcele za svaku planiranu namenu, a prema tipologiji gradnje, definisane su ovim planom. Ukoliko građevinska parcela ima nepravilan oblik, presek građevinske linije i bočnih granica parcele predstavlja minimalnu širinu parcele (front prema ulici).

Minimalna površina građevinske parcele je 200,0m^2 za slobodnostojeće stambene objekte, 360,0m^2 za dvojne objekte, 150,0m^2 za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m^2 (uz toleranciju od 20%) za višeporodične stambene i poslovne objekte.

Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli:

- u neprekinutom nizu (objekat na parceli dodiruje obe bočne granice građevinske parcele),
- u prekinutom nizu ili jednostrano uzidani "dvojni" (objekat na parceli dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele,
- kao slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu granicu građevinske parcele),
- kao poluatrijumski (objekat dodiruje tri granice građevinske parcele).
- kao atrijumski (objekat dodiruje sve četiri granice građevinske parcele).

Porodični stambeni objekti su stambeni objekti sa najviše dve stambene jedinice. Višeporodični stambeni objekti su stambeni objekti sa tri i više stambenih jedinica.

Položaj objekta na parceli definiše se građevinskom linijom u odnosu na:

- regulacionu liniju,
- bočne susedne parcele i
- unutrašnju susednu parcelu.

Građevinska linija jeste linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode do koje je dozvoljeno građenje osnovnog gabarita objekta. Podzemne i podrumske etaže mogu preći zadatu građevinsku liniju do granica parcele, ali ne i regulacionu liniju prema javnoj površini. Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele.
Građevinska linija za nove porodične objekte, do 12,0m visine, je na 3,0m od regulacije. Kod višeporodičnog stanovanja minimalna građevinska linija udaljena je 5,0 metara od regulacione linije. Rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza regulacione linije na udaljenosti od 1,5m (za objekte višeporodičnog stanovanja i poslovne objekte). Svi postojeći objekti koji su ispred građevinske linija mogu se legalizovati, a ako su na katastarskoj parceli državnog puta moraju se pribaviti saglasnosti upravljača javnog državnog puta u skladu sa Zakonom.

Erkeri van regulacione linije nisu dozvoljeni.

Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju. Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,6m, i to na delu objekta višem od 3,0m. Horizontalna projekcija ispada postavlja se u odnosu na građevinsku, odnosno regulacionu liniju. Građevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova) na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku, odnosno regulacionu liniju, računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada na sledeći način:

- na delu objekta prema ulici 1,6m maks. ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 50% ulične fasade iznad prizemlja,
- na delu objekta prema bočnoj regulaciji parcele pretežne severne orijentacije (najmanjeg rastojanja od susedne građevinske parcele od 1,5m) 0,6m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja,

- na delu objekta prema bočnoj regulaciji parcele pretežne južne orijentacije (najmanjeg rastojanja od susedne građevinske parcele od 2,5m) 0,9m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja,
- na delu prema unutrašnjoj regulaciji parcele (najmanjeg rastojanja od susedne građevinske parcele od 5m) 1,2m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% zadnje fasade iznad prizemlja.

Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena (za objekte sa kosim krovom), odnosno do kote venca (za objekte sa ravnim krovom). Nulta (apsolutna) kota je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta. Kota prizemlja planiranih objekata moze biti maksimalno 1,6m viša od najviše kote pristupne saobraćajnice, odnosno nulte kote. Kota prizemlja planiranih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od najviše kote pristupne saobraćajnice, odnosno nulte kote. Kota prizemlja planiranih objekata na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je kota terena niža od kote pristupne saobraćajnice moze biti maks.1,6m niža od najviše kote pristupne saobraćajnice, odnosno nulte kote. Ako parcela na strmom terenu izlazi na dva moguća prilaza (gornji i donji), određuju se dve kote prizemlja od kojih se utvrđuje dozvoljena spratnost posebno za delove zgrade orijentisane na gornju i donju prilaznu zonu. Druga pravila građenja važe u potpunosti i za ovaj slučaj.

Maksimalna visina nadzemnih etaža viseporodičnih objekata je 22.0 metara (do kote venca).

Najmanja udaljenost porodičnog objekta od granica parcele je:

- 2,50m, ako se na fasadi formiraju prozorski otvori sa parapetom nižim od 1,60m;
- 1,50m, ako se na fasadi formiraju prozorski otvori sa parapetom višim ili jednakim 1,60m;

Ukoliko se objekti grade na granici sa susednom parcelom, nije dozvoljeno formiranje prozorskih otvora uz granicu sa susednom parcelom.
Najmanje dozvoljeno rastojanje višeporodičnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 4,0m.

Indeks zauzetosti (IZ) parcele jeste odnos gabarita horizontalne projekcije izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele, izražen u procentima (%).
Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti:

- za višeporodične objekte je maks. 70% pod objektima; min 15% uređene zelene površine; ostalo – saobraćajne površine i parking prostori.

Na istoj građevinskoj parceli dozvoljava se izgradnja više objekata, iste ili kompatibilne namene. Pri utvrđivanju indeksa izgrađenosti, odnosno indeksa zauzetosti građevinske parcele, uračunava se površina svih objekata na parceli.
Građevinski elementi objekta na nivou prizemlja mogu preći građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to:

- izlozi lokala – 0,3m po celoj visini, kada najmanja širina trotoara iznosi 3,0m (ispod te širine trotoara nije dozvoljena izgradnja ispada izloga lokala u prizemlju),
- transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže – maksimalno 2,0m po celoj širini objekta sa visinom iznad 3,0m, odnosno 1,0m od spoljne ivice trotoara,

- platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom – 1,0m od spoljne ivice trotoara na visini iznad 3,0m, konzolne reklame – 1,2m na visini iznad 3,0m, odnosno 1,0m od spoljne ivice trotoara.

Ako je građevinska linija uvučena u odnosu na regulacionu liniju min. 3,0m i ako spoljašnje stepenište savladavava visinu od 0,9m, mogu se postavljati na objekat (prednji deo). Ukoliko stepenice savladavaju visinu veću od 0,9m, onda ulaze u gabarit objekta.

Obezbeđivanje kontejnera za odlaganje smeća realizovati u skladu sa normativima i to 1 kontejner na 1000m2 korisne stambene površine i 1 kontejner na 500m2 korisne površine poslovnog prostora. Kontejnere smestiti u okviru građevinske parcele, u gabaritu objekta ili izvan gabarita objekta.

Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu. Ukoliko je parking, površina ispred osnovnog objekta, izvod se kao otvoreno parkiralište.

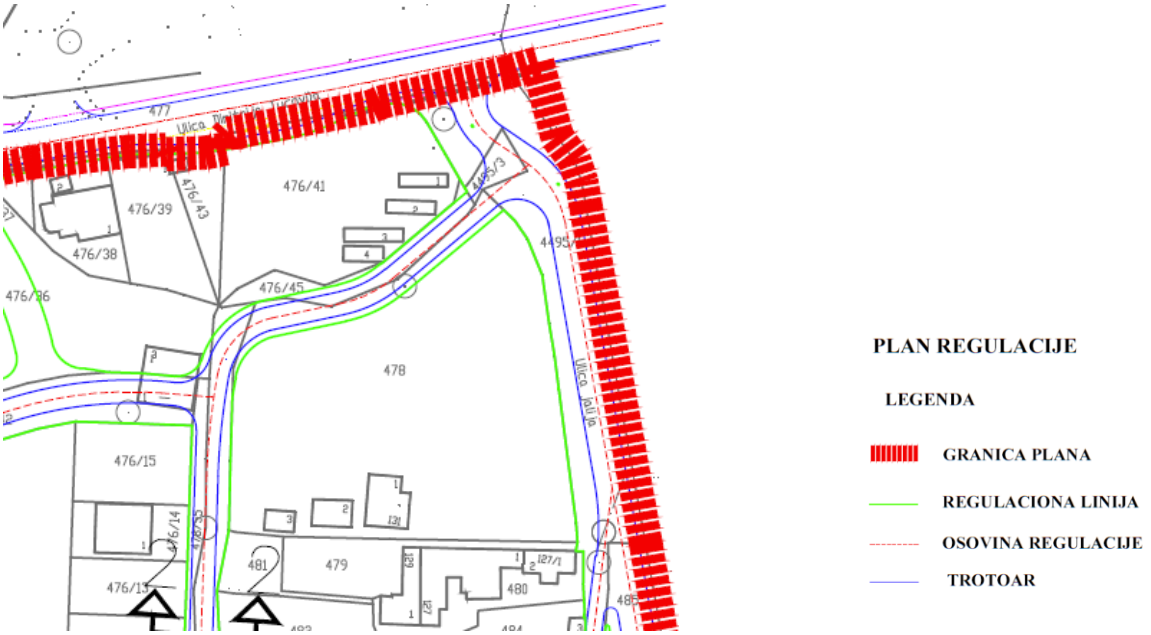
Broj parking mesta za objekte stanovanja je jedno parking mesto (PM) za svaki stan i jedno parking mesto na 70 m2 korisne površine poslovnog prostora. Za ostale namene obezbediti potreban broj parking mesta prema sledećim normativima:

- objekti banjsko-pansionskog smeštaja: 1PM na koristan prostor za 10 kreveta.
- banka, zdrastvena, poslovna ili administrativna ustanova: 1PM na 70m2 korisnog prostora.
- pošta: 1PM na 150m2 korisnog prostora,
- trgovina na malo: 1PM na 100m2 korisnog prostora,
- ugostiteljski objekat: 1PM na koristan prostor za 8 stolica,
- hotelijerske ustanove: 1PM na koristan prostor za 10 kreveta,
- pozorište ili bioskop: 1PM na koristan prostor za 30 gledalaca,
- sportska hala: 1PM za koristan prostor za 40 gledalaca,
- proizvodni, magacinski i industrijski objekat: 1PM na 200m2 korisnog prostora.

Pod garažom u stambenoj zgradi podrazumeva se zatvoreni prostor za parkiranje vozila. Najmanja dimenzija parking mesta za parkiranje je 230/480cm, parking mesta za podužno parkiranje je 200/550 cm, a garažnog boksa 270/550cm. Svetla visina garaža na površinama koje su predviđene za kretanje motornih vozila, ne sme biti manja od 220cm, mereno od kote gotovog poda do najnižeg nivoa elemenata konstrukcije, instalacija i opreme. Najveći nagib pristupne rampe za garažu iznosi 12% ako je rampa otvorena, odnosno 15% ako je rampa zaštićena od zaleđivanja ili natkrivena.

Pri projektovanju i izvođenju svih javnih površina i namena obavezna je primena važećeg Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

Obezbediti minumim 15-20% sadržaja za zelenilo kod objekata stambenih zgrada, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata. Parcela 478/7 KO Novi Pazar, koja je predmet urbanističkog projekta, zadovoljava sve gore planom propisane uslove.



Prilog 1. – PLAN REGULACIJE- PLAN IZMENE I DOPUNE DELA PLANA GENERALNE REGULACIJE za deo Centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja : Ćukovac, Gradski centar, gornji i donji Lug, Parice,Pojila, donji i gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalija NA POTESU NASELJA ,,CARINA,,



Prilog 2. – PLAN REGULACIJE I GRAĐEVINSKE LINIJE- PLAN ZA IZMENU I DOPUNU DELA PLANA GENERALNE REGULACIJE za deo Centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja : Ćukovac, Gradski centar, gornji i donji Lug, Parice,Pojila, donji i gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalija NA POTESU NASELJA ,,CARINA,,

Idejno rešenje je rađeno na zahtev investitora.

2.4 NUMERIČKI POKAZATELJI

Indeks zauzetosti parcele objektom je 58,84 %, koeficijent izgrađenosti je 5,19.
Kategorija objekta **V**, zahtevan objekat.
Klasifikacija

97,293%	112222 – Izdvojene i ostale stambene zgrade sa više od tri stana, kao što su stambeni blokovi, kuće sa apartmanima i sl. u kojima su stanovi namenjeni za stalno stanovanje ili za povremeni boravak
2,61%	123002 - Zgrade za trgovinu na veliko i malo
0,097%	221420 – Transformatorske stanice i podstanice

PRORAČUN PARKING MESTA
Proračun potrebnog broja parking mesta (PM)
Za stambeni prostor: 131 stambene jedinice = 131 PM Za poslovni prostor: 1 lokala za trgovinu na veliko i malo ukupne površine = 439,61 m^2 =5 PM
UKUPNO zahtevano parking mesta za ceo objekat =136 PM

OBEZBEĐENO:
U Podrumu na -1 nivou = 40 PM
U Podrumu na -2 nivou = 46 PM
U Podrumu na -3 nivou = 50 PM
UKUPNO obezbeđeno = 136 PM

Projektom je zahtevano 136 PM tako da je u okviru parcele obezbeđeno 136 PM

Odlaganje komunalnog otpada

Prema pravilima uređenja datim u važećem urbanističkom planu generalne regulacije „Carina“ potreban broj kontejnera za stambeno poslovne objekte se određuje tako što se na 1000m^2 stambene površine obezbedi jedan kontejner i na 500m^2 poslovne površine takođe jedan kontejner.

Za planirani stambeno - poslovni objekat

Za 9 342,60 m^2 stambene površine	= 10 kontejnera
Za 439,61 m^2 poslovne površine	= 1 kontejner
Ukupno	= 11 kontejnera

2.5 NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Min 15% od površine parcele 0,15x2537,5 m^2= 380,625 m^2 minimalno.

Obezbeđeno:

156,52m^2+111,76m^2+105,62m^2+26,71m^2+25,34m^2+10,63m^2+12,67m^2= 449,25 m^2 (17,70%)

2.6 NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Planirani objekat na posmatranom prostoru se priključuje na elektroenergetsku, PTT mrežu, gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu, prema važećim tehničkim propisima i standardima, kao i prema navedenim i priloženim uslovima nadležnih javnih preduzeća.

2.6.1 Elektroenergetska mreža:

Objekat će biti opremljen elektroenergetskim instalacijama koje omogućavaju normalno korišćenje električne energije.
Očekivana jednovremena snaga u objektu je 391,42 kW. Predviđeno je da se predmetni objekat snabdeva električnom energijom sa novoprojektovane buduće trafostanice UZTS NOVA Jalija koja je sastavni deo objekta, u podrumskoj etaži - Podrum 1. Merno razvodni ormani raspoređeni su po lamelama, postavljeni u prostoru hodnika.

2.6.2 Telekomunikaciona mreža:

U objektu su predviđene telefonske i računarske instalacije, instalacije televizije, sistema za dojavu požara kao i sistema za detekciju CO. U objektu je predviđen i kablovski distribucioni sistem, sa po jednom priključnicom po stanu. Omogućen je i interfonski sistem za daljinsko otvaranje ulaznih vrata. U svakom stanu je omogućen jedan priključak za direktnu telefonsku liniju/ISP provajderske usluge.

2.6.3 Vodovod i kanalizacija:

Predviđene su instalacije vodovoda kanalizacije i hidrantska protivpožarna instalacija i biće priključeni na instalacioni sistem vodosnabdevanja u skladu sa uslovima nadležnog komunalnog preduzeća i tehničkim propisima. Ove instalacije se vode vertikalno do ventilacionih kanala, a horizontalno se sprovode ispod konstruktivne tavanice. Odvođenje sanitarnih otpadnih i fekalnih voda iz stanova, odnosno iz stambene zgrade biće obezbeđeno sistemom fekalne i atmosferske kanalizacione mreže.

2.6.4 Mašinske instalacije:

U objektu su predviđene mašinske instalacije centralnog grejanja cele zgrade. U podrumu je planirana kotlara na čvrsto gorivo sa koje će se grejati ceo objekat. U lokalima i stanovima je predviđeno podno grejanje, prema proračunu. Ventilacione instalacije predviđene su u prostorijama gde nije planirano prirodno provetravanje – kupatila, ostave i kuhinje unutar stanova. U podrumu će biti predviđene instalacije ventilacije prema projektu mašinskih instalacija.

2.7 INŽENJERSKOGEOLOŠKI USLOVI

Osim uslova datih planom koji detaljno ne daju inženjerskogeološke uslove u trenutku izrade projekta ne postoje inženjersko-geološki uslovi, koji će se odrediti za potrebe izrade projekza za izvođenje.

2.8 MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Područje koje se obrađuje Urbanističkim projektom, na osnovu planirane namene prostora, ne spada u kategoriju "potencijalno ugroženih delova životne sredine". Zaključak je da se izgradnjom i korišćenjem istog, ne ugrožava životna sredina, tako da investitor mora da zadovolji samo opšte uslove životne sredine, a nema posebnih obaveza u pogledu zaštite. Obaveza investitira odnosi se na opšte mere zaštite prirode i životne sredine od posledica neadekvatnog korišćenja. Ove mere ugrađene su u daljem tekstu Urbanističkog projekta, a u daljem postupku i u buduće projekte- IDR, PGD.

2.9 TEHNIČKI OPIS

OPIS LOKACIJE

Opis postojećeg stanja:

Planirana izgradnja objekta će se vršiti na katastarskoj parceli 478/7. Katastarske parcele 478/7 i 478/8 su nastale ukrupnjavanjem parcela 478/1, 478/3 i 478/5.

Na parceli 478/7 se nalazi 3 objekata, spratnosti od P+0. Građeni su u različitim periodima i bez jasnih stilskih karakteristika. Stambene i pomoćne su namene, različitih oblika i položaja na sopstvenoj parceli.

Objekti na kat. parceli br. 478/7 su spratnosti P+0 objekati su izgrađeni bez odobrenja za gradnju. Zemljište pod stambenim objektom spratnosti P+0 iznosi 94m^2. Zemljište pod pomoćnim objektima, takođe spratnosti P+0, iznosi 48m^2 i 28m^2.

Na grafičkom prilogu Plan rušenja, prikazani su svi objekti predviđeni za rušenje radi izgradnje novog višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta sa trafostanicom spratnosti Po3+Po2+Po1+P+8.

Projekat rušenja radiće se kao deo projekta za građevinsku dozvolu.

Lokacija predmetnog objekta nalazi se u ulici Jalija, u širem centru Novog Pazara, na katasterskoj parceli br. 478/7 KO Novi Pazar. Obuhvat parcele formira nepravilnu formu ,,L'' oblika. Ulična (istočna) strana obuhvata je paralena sa ul. Jalija te je ravna, na dužini od 30m a dubina u odosu na ulicu je promjenljiva, od 45 do 75m. Parcela je relativno ravna. Istočna strana obuhvata graniči sa ul. Jalija, a sa ostalih strana susednim katasterskim parcelama: br. 478/4 i 476/8 sa severne strane, parcelama br. 479, 480 i 481 sa južne strane i 476/54 sa zapadne strane i parcelom 4495/8 sa istočne strane. Obuhvačena površina je 2 537,5 m^2.

PROSTORNA ORGANIZACIJA I OBLIKOVANJE

Objekat je slobodnostojeći i postavljen je u okviru građevinskih linija. Visinska regulacija definisana je maksimalnom visinom objekta od 28,20 metara od nulte kote objekta. Spratnost objekta je Po3+Po2+Po1+P+8. Na prizemlju u A lameli je predviđen poslovni prostor, u lameli B je predviđeno stanovanje. Na ostalim nadzemnim etažama je stanovanje, a podrumu su garaže i trafostanica.

Forma objekta je određena oblikom parcele i urbanističkim planom grada. Prilagođenost lokaciji i obliku parcele, ravan krov i materijalizacija objekta grade modernost arhitektonskog izraza. Spratovi prema regulacionoj liniji su na erkeru tako da se formira specifična arhitektonska oblikovnost proizašla iz urbanističkih parametara.

Na zapadnoj i severnoj fasadi lamele B projektovani su balkoni koji zajedno sa delom gabarita objekta prelaze granicu građevinske linije. Ukupna dužina ovog dela fasade, koji je orijentisan ka uličnoj regulaciji, iznosi 25,07m + 12,95m (kružni deo) + 8,79m = 46,81m. Ukupna dužina fasade koja prelazi građevinsku liniju na zapadnoj i severnoj fasadi lamele B iznosi 5,21+0,47+3,82+3,3+2,88+0,43+3,06=19,17m što čini 19,17/46,81x100=40,95% fasade, što je manje od 50%, kako je definisano u Informaciji o regulaciji broj: 350-297/21-IV/07 od 01.07.2021. godine. Pogledati grafički prilog Osnova prizemlja sa označenim kotama prelaza fasade preko građevinske linije.

Predviđeni materijali u obradi fasade su kombinacija savremenih staklenih površina u PVC ramovima, listele i jednostavnih malterisanih i bojenih površina. Krovni pokrivač je predviđen kao ravan neprohodni krov sa svim slojevima kao prema projektnoj dokumentaciji.

GABARITI OBJEKTA

Dimenzije planiranog objekta u osnovi podruma:

(L 12,33 + 27,01 + 9,61 + 3,98 + 1,75 + 2,00 + 13,65 + 18,17 (kružni deo) + 17,90 + 9,20 (kružni deo) + 1,19 + 0,80 + 3,50 + 61,88 + 5,06 + 11,41 + 1,62 + 5,70 + 1,70 + 5,89)m

Dimenzije planiranog objekta u osnovi prizemlja:

(L 14,82 + 1,14 + 2,74 + 45,57 + 16,21 + 59,48 + 24,76 + 1,34 + 13,06 (kružni deo) + 8,54)m

FUNKCIJA

U funkcionalnom smislu, objekat možemo podeliti na četiri dela:

- Garažni deo: etaža -3, -2, etaža -1
- Poslovni: prizemlje (lamela A)
- Trafostanica: etaža -1
- Stambeni deo: Prizemlje (lamela B) i 1. – 8. Sprat (lamele A i B)

Garažni deo

U objektu je predviđena jedna velika podzemna garaža projektovana u nivoima Podrum 1, Podrum 2 i Podrum 3. Kolski prilaz garaži je ostvaren iz ul. Jalija i planske ulice, preko dve rampe minimalne širine 550cm u okviru građevinske parcele. Garaža je kapaciteta 136 parking mesta, po nivoima Po1: 40PM, Po2: 46PM i Po3: 50PM.
Garaža je prema veličini velika garaža-korisne površine veće od 1500 m^2. U daljoj fazi razrade projekta predviđena je izrada svih projekata i elaborata koji su neophodni za ovaj tip garaže: Projekat stabilnih sistema za dojavu požara, Projekat stabilnih sistema za gašenje požara (sprinkler instalacija), kao i Projekat ventilisanja, odimljavanja i natpritiska prema članu 34 i 35 Pravilnik o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozije (”Sl.list SCG“, br. 31/2005), kao i Elaborat zaštite od požara.

Poslovni deo

Poslovni deo smešten je u prizemlju i zauzima 439,61 m^2. Poslovnom delu se pristupa iz ul. Jalija, preko pešačkog prilaznog platoa.

Trafostanica

Predviđeno je da se predmetni objekat snabdeva električnom energijom sa novoprojektovane buduće trafostanice UZTS NOVA Jalija koja je sastavni deo objekta, u podrumskoj etaži - Podrum 1.

Plan i pozicija buduće trafostanice prikazani su u prilozima grafičke dokumentacije.

Stambeni deo

Ukupan broj projektovanih stambenih jedinica je 131, i to: Lamela A: 15 četvorosobnih, 18 trosobnih i 22 dvosobnih (ukupno 55 stanova), Lamela B: 1 petosoban, 8 četvorosobnih, 20 trosobnih i 46 dvosobnih, 1 jednosoban (ukupno 76 stanova). Stanovi su jednostrano ili dvostrano orijentisani. Sadržaj stambenih prostora je takav da može da zadovolji viši standard stanovanja tako da stanovi u zavisnosti od veličine poseduju: ulazni prostor, wc, kuhinju, trpezariju, špajz, ostavu, vešeraj, garderobu, dnevni boravak, balkone, lođe, kupatilo i jednu ili više spavaćih soba.

STRUKTURA STANOVA	**UKUPAN BROJ STANOVA PO STRUKTURI**
JEDNOSOBAN	1
DVOSOBAN	68
TROSOBAN	38
ČETVOROSOBAN	23
PETOSOBAN	1
UKUPAN BROJ STANOVA	**131**

Vertikalne komunikacije predviđene su u vidu dva putnička lifta i jednog centalnog stepeništa po lameli, čime je obezbeđena veza između svih etaža, od garaže do poslednjeg sprata.

KONSTRUKCIJA

Konstrukciju objekta čine vertikalni noseći elementi (stubovi i zidna platna) i horizontalni noseći elementi armirano betonske pune ploče debljine 20cm i temeljna ploča debljine 70cm. Krov je ravan. Stubovi su dimenzija 155/35 sa redukcijom prema višim etažama na 135/30 i dimenzija 80/60 sa redukcijom prema višim etažama na 60/40. Seizmička zidna platna su debljine 25cm.

MATERIJALIZACIJA I OBRADA

Materijalizacija zidova ispune u objektu je sledeća:
Zidovi fasadne ispune i parapetni zidovi zidani su termoizolacionim blokom debljine 20 cm i 25cm.

Termoizolacija je kamena vuna debljine 10cm, lepak, mrežica i završni sloj klase A2-s1, d0, a prema pravilniku o tehničkim zahtevima bezbednosti od požara spoljnih zidova zgrade (”Sl.glasnik RS“, br. 59/2016, 36/2017 i 6/2019)

- Unutrašnji zidovi između dva stana su od šupljeg opekarskog bloka ili armiranog betona debljine 25cm, malterisani i bojeni.
- Unutrašnji zidovi između stanova i hodnika zgrade su debljine 25cm, od šupljeg opekarskog bloka ili armiranog betona, a prema hodniku su obloženi stiroporom debljine 4cm, rabicirani, malterisani i bojeni disperzivnom bojom u tonu prema izboru projektanta.
- Unutrašnji pregradni zidovi su od gips-kartonskih ploča debljine 12.5cm i 15cm

Krovni pokrivač je ravan krov na drvenoj podkonstrukciji sa hidroizolirajućom membranom kao završnim slojem.

Spoljna stolarija je od PVC ili aluminijumskih profila u boji prema izboru projektanta.

Unutrašnja stolarija je od drvenih panela obrađenih folijom ili lakirani u boji po izboru projektanta.

Ograde terasa su od šupljih plastificiranih čeličnih profila u boji prema izboru projektanta.

Ograda stepeništa je od plastificiranog čelika, sa rukohvatom od kvalitetnog drveta u boji prema izboru projektanta.

Finalna obrada podova u objektu je seldeća:

- pod podzemne garaže u finalnoj obradi je farbani beton,
- pod poslovnog prostora je od granitnih ploča dimenzije i teksture prema izboru projektanta,
- pod vetrobrana, ulaznog hola, stepenišnog prostora i stepeništa je od granitnih ploča dimenzija i teksture prema izboru projektanta,
- podovi stambenih prostora su, u zavisnosti od namene prostor laminat i keramičke pločice, dimenzija i teksture prema izboru projektanta. Ploča iznad prizemlja u delu poslovnog prostora u delu iznad kog je stambeni prostor i iznad garaže, se obavija termoizolacijom 10cm,
- podovi lođa i terase su od keramičke pločice predviđenje vanjskoj ugradnji, dimenzija i teksture prema izboru projektanta.

Finalna obrada zidova i plafona u objektu je sledeća:

- zidovi i plafoni u prostoru podzemne garaže su bojeni disperzivnom bojom u boji prema izboru projektanta, sa svim potrebnim predradnjama;
- zidovi i spušteni plafoni u prizemlju su od gips kartonskih ploča tipa rigips ili knauf, bojeni disperzivnom bojom, u boji prema izboru projektanta, sa svim potrebnim predradnjama;
- zidovi ulaznih holova u prizemlju, do visine plafona su malterisani dok su plafoni spušteni, izrađeni od gips kartonskih ploča tipa rigips ili knauf, bojeni disperzivnom bojom u boji prema izboru projektanta, sa svim potrebnim predradnjama;
- zidovi i plafoni stepenišnog prostora po spratovima su malterisani i bojeni disperzivnom bojom boji prema izboru projektanta, sa svim potrebnim predradnjama;

- zidovi kupatila i toaleta u stanovima obloženi su keramičkim pločicama;
- plafoni kupatila i toaleta u stanovima su projektovani kao spušteni plafoni od gips kartonskih ploča tipa rigips ili knauf, bojeni belom disperzivnom bojom, sa svim potrebnim predradnjama;
- zidovi i plafoni ostava i prostorija za domaćinstvo u stanovima su malterisani i bojeni disperzivnom bojom u boji prema izboru projektanta, sa svim potrebnim predradnjama;
- zidovi i plafoni lođa i terasa su obloženi stiroporom, koji je zaštićen kvalitetnom fasadom, u boji prema izboru projektanta, sa svim potrebnim predradnjama.

Na parteru na delovima koji se koriste kao pešački i kolski prilaz, predviđeno je popločanje raster kockama. Mesta predviđena za smeštaj posuda za smeće se betoniraju sa predviđenim nagibom za oceđivanje.

GARAZE I PROTIVPOŽARNI USLOVI

Kategorija garaže:
Garaža je organizovana kao podzemna velika garaza.

Klasifikacija garaže i određivanje karakteristika prostora u okviru koga se nalazi sa stanovišta zaštite od požara vrši se u skladu **sa „Pravilnikom o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija("Sl.list SCG", br.31/2005)".**

Predmetne garaža na osnovu članova 3, 6 i 14 pomenutog pravilnika spada u velike podzemne garaze.

Za predmetne garažu, smo primenili kompilaciju mera namenjenih za podzemne velike garaže, a u skladu sa odredbama Pravilnika predviđene su sledeće instalacije.
• usvojen je SOP V, što je u skladu sa članom 26 Pravilnika,
• instalacija prinudne ventilacije i odimljavanja prostora garaža,
• instalacija unutrašnje hidrantske mreže za gašenje požara,
• stabilna instalacija za detekciju ugljen monoksida (CO),
• instalacija opšte i panične rasvete,
• stabilna instalacija za automatsku i ručnu dojavu požara sa alarmnim sistemom,
• predviđena je stabilna instalaciju za gašenje požara vodom-sprinkler instalaciju,
• predprostor stepeništa i lifta koji izlaze u objekat su pod natpritiskom,
• predviđen je rezervni izvor napajanja dizel-agregatsko postrojenje za sve sigurnosne sisteme u garaži,
• električni razvod je zaštićen od požara,
• za veliku garazu ulaz za vatrogasce spasioce preko posebnog ulaza koji se ne koristi za evakuaciju
• dozvoljeno rastojanje od najudaljenijeg mesta na kome se mogu naći korisnici garaže do najbližeg izlaza sa svakog nivoa garaže ne prelazi 25m, ako postoje dvemogućnosti za evakuaciju, odnosno 20m iz slepog dela garaže, što je u skladu sačlanom 24 Pravilnika,
• iz garaže se u ostali deo objekta ulazi preko predprostora koji prema garaži imaju samozatvarajuća vrata otporna na požar 90 minuta, a prema ostalom delu stepeništa samozatvarajuća protivdimna vrata; za predprostore je predviđena instalacija nadpritisne ventilacije, što je u skladu sa članovima 29 i 30 Pravilnika.

Prema članu 16. Pravilnika broj potrebnih ulaza/izlaza iz garaže je:

- Za veliku garažu - minimum dva ulaza/izlaza sa dve vozne trake, što naša garaža zadovoljava

Prema članu 17 kretanje Između nivoa PO1 Po2 i Po3 obezbeđeno je putem rampi i to dve rampe sa dve vozne trake.

U skladu sa članom 15 Pravilnika, velike garaže moraju imati prilaz za vatrogasna vozila širine 3,50 metara za jednosmernu ulicu, odnosno 5,50 metara za dvosmernu ulicu, pri čemu mora biti omogućeno kretanje vatrogasnih vozila samo unapred.

INSTALACIJE

U objektu su predviđene sve standardne instalacije koje podrazumeva ovaj tip objekta: instalacije vodovoda i kanalizacije, instalacije jake i slabe struje, mašinske instalacije grejanja i ventilacije i predmet su zasebnih projekata.

VODOVOD:

Priključenje vodovodnih instalacija višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta sa trafostanicom, spratnosti Po3+Po2+Po1+P+8, ulica Jalija, K.P. 478/7 KO Novi Pazar, u Novom Pazaru, izvršiće se na ulicu 12. Srpske brigade – Jalija na planirani ulični vodovod PE Ø160mm L=140,00m[1] do ulice Dimitrija Tucovića. Potrebno je uraditi novu vodovodnu mrežu a sve prema uslovima koje će izdati JKP Vodovod i kanacizacija.
Priključak je Ø160 mm kako bi se zadovoljili uslovi protivpožarne, i sanitarne mreže. Projektom je predviđeno da vodomeri budu i posebnoj prostoriji u sklopu objekta, na nivou Po1. U vodomernoj prostoriji predviđena je ugradnja četiri vodomera od kojih jedan kombinovani za sanitarnu vodu Ø80 mm, sa tačnošću merenja najmanje klase B, jedan za hidrantsku mrežu Ø100 mm sa tačnošću merenja najmanje klase B, jedan za sprinkler Ø100 mm sa tačnošću merenja najmanje klase Bi jedan Ø25 za lokale.
U mašinskoj prostoriji, koja se nalazi na nivou Po1, predviđene su dva postrojenja za podizanje pritiska jedna za sanitarnu vodu, druga za protivpožarnu. Svako od ova dva postrojenja se sastoji od dve pumpe, jedna radna, druga pomoćna.
Vodovodna mreža na platou uradiće se od PE vodovodnih cevi, a u objektu od PP R, Pex i slično.
Sve cevi koje se postavljaju u zemlji zaštitiće se slojem sitnog rečnog peska 10+D+10cm.
Cevi po zidu polažu se ispod maltera i obavijaju se filcom. Sve vodovodne cevi koje se polažu po plafonu prizemlja i koje su vidne se oblažu termoizolacijom.
Minimalna dubina ukopavanja je 1.0 m napolju i 0.3 m u objektu.
Cevi koje se ukopavaju u zidove zaštitit će se filcanom trakom. Vodovodna mreža će se ispitati na probni pritisak od 10 bara, a pre zatrpavanja cevi u zemlji, odnosno pre zatvaranja cevi ušlicanih u zidovima i postavljanja termoizolacije oko cevi. Mrežu pre upotrebe hlorisatii isprati.
Priprema tople vode je iz nezavisnih samostalnih el. bojlera, zapremine 80 l .
Projektovana je unutrašnja hidrantska mreža,koja se sastoji od čeličnopocinkovanih cevi i zidnih hidranata Ø50mm, koji se postavljaju na visinu od 150cm od kote gotovog poda (patos-ventil hidranata), dok će vanjska hidrantska mreža biti od PE cevi.

Sve vodovodne armature u šahtama moraju se zaštititi od korozije.
Sve izmene i dopune moguće su samo uz saglasnost nadzornog organa.

FEKALNA KANALIZACIJA:

Novi priključak Ø200, na novi postojeći fekalni kolektor ø 1000 u ul. 12. Srpske brigade – Jalija. Dubina dna fekalnog kolektora je oko 3,50 m od površine asvalta-poklopca šahta, priključna cev iz objekta: PVC ø 200 na koti +481,72m.
Sva fekalna kanalizaciona mreža uradiće se od PVC kanalizacionih cevi i fazonskih komada. Kanalizaciona mreža u objektu predviđeno je da bude postavljena vidno uz sva potrebna ankerovanja, a zatim da se zakloni-zaštiti gipks-kartonskom oblogom.
Posle montiranja cevi obavezno je proba na vodonepropusnost istih.
Cevi koje se ukopavaju u zemlju moraju se zaštititi slojem sitnog rečnog peska, debljine 10+D+10cm.
Revizioni silazi moraju se uraditi od vodonepropusnog betona.
Dubine kanalizacionih kanala određene su na osnovu uslova na terenu i u objektu.
Poduzni pad fekalnih kanala je 1,0% - 6%, u objektu i 0,5%-10% van objekta.
Sve izmene i dopune moguće su samo uz saglasnost nadzornog organa.

KIŠNA KANALIZACIJA:

Priključenje objekta na planiranu kišnu kanalizacionu mrežu – nedostajuću infrastrukturu u pristupnoj ulici do predmetnog objekta, i cev Ø 250mm u ulici Jalija, sa izradom montažnog armirano-betonskog revizionog okna i formiranom kaskadom od 40 cm iznad postojećeg cevovoda kišne kanalizacije. Dubina ukopavanja cevovoda ulične kanalizacione cevi je maksimum 1,60m od kote asfalta – pokloplopca šahta postojeće ulice. Priključni vod od javne kanalizacije atmosferskih voda do slivnika sa taložnikom od plastičnih cevi prečnika Ø 200mm. Slivnik sa taložnikom mora biti min. Prečnika 50cm ili 50x50cm.
Sva kišna kanalizaciona mreža uradiće se od PVC kanalizacionih cevi i fazonskih komada.
Posle montiranja cevi obavezna je proba na vodonepropusnost istih.
Cevi koje se ukopavaju u zemlju moraju se zaštititi slojem sitnog rečnog peska,debljine 10+D+10cm.
Revizioni silazi moraju se uraditi od vodonepropusnog betona.
Dubine kanalizacionih kanala određene su na osnovu uslova na terenu i u objektu**.**
Podužni pad fekalnih kanala je 2.0%.
Sve izmene i dopune moguće su samo uz saglasnost nadzornog organa.

SANITARNI PRIBOR I OPREMA:

Sanitarni pribor i oprema moraju biti prve klase, od proizvođača, tipa i u boji koje odrede nadzorni organ i investitor.
Sav ugrađeni materijal, potreban za izradu vodovodnih i kanalizacionih instalacija kao sanitarni pribor i oprema moraju biti prve klase i provereni na gradilištu da li odgovaraju traženom kvalitetu i tipu,od strane nadzornog organa.
Svi prodori kroz međuspratne konstrukcije i druge betonske konstrukcije moraju se obezbediti pre ugradnje betona,uz obavezno prisustvo nadzornog organa i izvođača radova instalacija vodovoda i kanalizacije.

NAPOMENA : *Svi otvori za prodore cevi kroz AB elemente objekta moraju se ostaviti pri izradi pomenutih AB konstruktivnih elemenata,tako da ne sme doći do kasnijih naknadnih bušenja otvora u betonu.*
U ostalom pridržavati se predviđenih uslova za izvođenje radova na instalacijama vodovoda i kanalizacije.

Pre početka radova obavezno proveriti visinske kote terena oko objekta i visinske kote priključka na fekalnu i kišnu gradsku kanalizaciju,kao i visinsku kotu poda suterana-podruma i usaglasiti ih sa ovim projektom vodovoda i kanalizacije,uz obavezno prisustvo i saglasnost projektanta i nadzornog organa za ovaj deo poslova.

PRAVILA ZA EVAKUACIJU OTPADAKA

Projektom je predviđena pozicija i količina sudova za smeće a sve prema informacijama o lokaciji, i to:

- za višeporodično stanovanje: 1 kontejner na 1000 m^2 korisne stambene površine.
- Za poslovni prostor: 1 kontejner na 500 m^2 korisne površine poslovnog prostora (prema informaciji o lokaciji broj: 350-297/2 1-IV/07 od 01.07.2021.).

Sudove za smeće postaviti na slobodnim površinama ispred objekta (u nivou kolovozne trake).
Projektom je predviđeno 9342,60 m^2 korisne stambene površine i 439,61 m^2 korisne površine poslovnog prostora, odnosno 10 + 1 = **11** kontejnera.

ELEKTRIČNA ENERGIJA OBJEKTA

Predviđeno je da se predmetni objekat snabdeva električnom energijom sa novoprojektovane buduće trafostanice UZTS NOVA Jalija koja je predviđena da bude sastavni deo objekta, a predviđena je da bude u podrumskoj etaži -Podrum 1. Objekat ima dve lamele, i to:
- A lamela ima 55 stambene jedinice sa potrebnom snagom Pj=11,04kW, odnosno strujom limitatora od po 16A. Poslovni prostor za koji je potrebno obezbediti jedan priključak sa predviđenom snagon od po Pj=22,08kW, odnosno strujom limitatora od 32 A. Zajedničke prostorije (zajednička potrošnja ulaz A) sa potrebnom snagom od Pj=17,25kW, odnosno strujom limitatora od 25A, dva lifta sa predviđenom snagom od po Pj=22,08kW, odnosno strujom limitatora od 32A. Merenje utrošene električne energije je u MRO A objekta .
-B lamela ima 76 stambenih jedinicu sa potrebnom snagom Pj=11,04kW, odnosno strujom limitatora od po 16A. Zajedničke prostorije (zajednička potrošnja ulaz B) sa potrebnom snagom od Pj=17,25kW, odnosno strujom limitatora od 25A, dva lifta sa predviđenom snagom od po Pj=22,08kW, odnosno strujom limitatora od 32A. Merenje utrošene električne energije je u MRO B objekta .
Objekat poseduje tri podzemne etaže parking prostora pa je potrebno obezbediti napajanje snage od po Pj=11,04kW, odnosno strujom limitatora od 16A. Za potrebe hidrostanice potrebno je obezbediti priključak snage Pj=17,25kW odnosno strujom limitatora od 25A. Za potrebe kotlare neophodno je obezbediti priključak snage Pj=43,5kW, odnosno strujom prekidača od 63A. Za sprinkler stanicu je potrebno obezbediti priključak snage Pj=43,5kW odnosno strujom limitatora od 63A. U objektu je predviđena ugradnja dizel agregata pa je za potrebe istog potrebno obezbediti priključak snage Pj=43,5kW, osnosno strujom prekidača od 63A.
Merenje utrošene električne energije je u MRO objekta. Merno razvodni ormari su rasporedjeni po lamelama, postavljeni u prostoru hodnika. U objektu je predviđen i kablovski distribucioni system. Omogućen je i interfonski sistem za daljinsko otvaranje ulaznih vrata. U svakoj stambenoj jedinici je obezbeđen po jedan priključak za direktnu telefonsku liniju i IPS provajderkse usluge.

INSTALACIJE GREJANJA

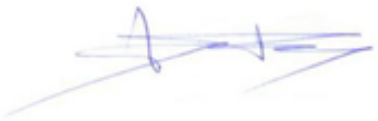
U objektu su predviđene mašinske instalacije centralnog grejanja cele zgrade. Predviđeno je podno grejanje za sve stambene i poslovne grejne površine. Generator toplote će biti kotao na pelet, koji će biti

smešten u kotlarnici, na etaži – 1 (Podrum 1), sa ostalom potrebnom opremom. Pored toga je predviđeno i skladište peleta dimenzija i zapremine koje će zadovoljiti tri punjenja u toku grejne sezone.

INSTALACIJE VENTILACIJE

Instalacije ventilacije su predviđene za sve prostorije koje se ne provetravaju prirodnim putem, a to su kupatila, ostave i kuhinje. Podrum, odnosno garaža će se provetravati i odimljavati mehaničkim putem, jet fan i krovnim ventilatorima.

ODGOVORNI URBANISTA: Redžep Ukić, diplomirani inženjer arhitekture
Broj licence: 200 0260 03



ZAKLJUČAK

Analiza i potvrda ispunjenosti kriterijuma za izgradnju visokog objekta:

Predmetna lokacija ima izuzetno povoljne kriterijume za izgradnju, i da bi se izvršila njena puna valorizacija kao najbolje rešenje pokazala se izgradnja visokih stambeno poslovnih objekata, gde bi veći broj korisnika ovih objekata imao mogućnost rada i boravka u odličnim uslovima.
Objekti poseduju monolitnu formu, vizuelno razuđenu naglašenim horizontalama i vertikalnim površinama, svetlih ali i tamnijih tonova. Veći procenat staklenih površina na fasadama doprinosi i većem efektu ekskluzivnosti što će oplemeniti karakter čitavog naselja. Iako predstavlja očigledan pomak ka savremenim tendencijama u stanovanju i poslovanju, karakter ovih objekata ne odstupa od karakteristika njihovog neposrednog okruženja i uklapa se u kontekst modernog stanovanja i poslovanja. Svojom funkcionalnošću i reprezentativnošću prevazilaze se ustaljene urbanističko arhitektonske kriterijume i doprinosi uspostavljanju jednog pozitivnog pravca u razvoju naselja, jer će ovaj kompleks biti reper za buduće novoprojektovane objekte u okruženju.
Obzirom da se u neposrednoj blizini tretirane parcele nalazi objekat u izgradnji spratnosti P+8, jasno je da se u predmetnoj zoni već dešavaju značajne prostorne, infrastrukturne i urbane promene koje podrazumevaju razvoj višespratnih objekata. U skladu sa tim, izgradnjom poslovno-stambenog objekta spratnosti P+8 na parceli 478/7 ne bi narušilo urbanistički sklad, već bi sledio logičan planski razvoj ovog područja.
Blizina centra, železničke stanice, odnosno obrazovnih, sportskih, administrativnih i uslužnih sadržaja, programski i prostorno opredeljuju ovu lokaciju za izgradnju kvalitetnih stambeno poslovnih objekata koji će doprineti većem iskorišćenju svih navedenih sadržaja u blizini ove lokacije.
Kako namena objekata koji su predmet ovog projekta ne odstupa od većinski zastupljenih namena i načina korišćenja zemljišta i objekata u široj okolini lokacije, predložena izgradnja neće imati negativan uticaj na okruženje niti će okruženje imati negativan uticaj na novoplanirane objekte, tj. za očekivati je da će se novi objekti nesmetano uklopiti u svoje okruženje i oplemeniti ga.
Volumen, visina objekata i njihova silueta tipični su za višeporodične stambeno poslovne kule čija je izgradnja uzela maha u poslednjoj deceniji, a sve u cilju ispunjena potreba velikog broja građana za novim stambenim i poslovnim prostorima. U gradu je izgrađen značajan broj zgrada čiji je gabarit skoro identičan gabaritu objekata koji su predmet ovog projekta, tako da ovaj tip gradnje postaje preovlađujući.

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

Neposredna okolina lokacije je stambenog karaktera i u njoj nema zaštićenih objekata, prostora i prirodnih celina koji bi trebali da budu razmatrani prilikom procesa projektovanja novih objekata.
Kako je regulacionim planom predviđena postepena transformacija naselja iz porodičnog u višeporodično stanovanje, zadržaće se postojeća urbana matrica ali uz proširenje uličnih profila, pre svega postavljanjem osnovnog gabarita ovog ali i ostalih novih višeporodičnih objekata na udaljenosti od 5 ili više metara od regulacione linije ulice. Ostatak lokacije koji nije pod objektom, uređen je tako da prati postojeću liniju terena a oplemenjen je zelenilom parkovskog karaktera. Proporcije objekata gledano iz pravca sever-jug ali i istok-zapad nisu manje od 1:3, tako da se formira jedan skladan volumetrijski oblik.
Dimenzije lokacije su pravougaonog oblika. Lokacija nema nikakvih fizičkih ograničenja, što je dalo mogućnost da se novoprojektovani objekti smeste na najboljoj poziciji, pa je preostali deo parcele mogao da se organizuje u skladu sa najvišim urbanističkim, ekološkim, saobraćajnim i drugim standardima.
Zauzetost parcele i ostali urbanistički parametri su u granicama dozvoljenih. U odnosu na susedne objekte, novoprojektovani su smešteni na propisanim odstojanjima.
Obezbeđen je i adekvatan saobraćajni i pešački pristup u skladu sa namenom i kapacitetom objekta, čime objekti ostvaruju nesmetanu funkcionalnu povezanost sa neposrednom i širom kontaktnom zonom. Predviđene pešačke staze na lokaciji koristiće i stanovnici okolnih objekata jer će im delimično skratiti svakodnevnu putanju, ovim će planirana izgradnja doprineti i javnom prostoru.
Urbana transformacija koja se nastavlja izgradnjom na predmetnoj lokaciji imaće pozitivan uticaj na neposredno i šire okruženje, razvoj transportnog sistema, infrastrukture i drugih razvojnih programa.
Ulica Dimitrija Tucovića je svrstana u gradske saobraćajnice, visoko rangiran tip saobraćajnice, i može prihvatiti intenzivan saobraćaj. I ulice, odnosno sekundarna ulična mreža, u krugu od 400 metara, tj. u neposrednom okruženju ove lokacije imaju odgovarajuću gustinu, kapacitet i broj priključaka na primarnu saobraćajnu mrežu u blizini naselja.
Parkiranje je rešeno u garaži u podrumu na tri nivoa podzemnih etaža, i u funkciji je površine i namene prostora u objektu. Potreban broj parking mesta određen je prema opštim uslovima iz regulacionog plana. Uticaj na postojeću saobraćajnu infrastrukturu neće biti veliki, i biće potrebne minimalne intervencije na njoj kako bi se upodobila za nesmetano korišćenje. Na lokaciji se ne očekuje postojanje ograničenja sa geo-mehaničkog aspekta. Izgradnja novih stambeno poslovnih objekata doprineće poboljšanju uslova u naselju, što predstavlja jedan od primarnih ciljeva svake intervencije u izgrađenom prostoru. Pored prethodno navedenog umanjiće se negativni uticaji vetra i vazdušnih stajanja a povećati pozitivni, umanjiće se brzina, pritisak i jačina vetra na objektima, umanjiti njegovo rashladno dejstvo, koristiće se potencijali vetra za prirodnu ventilaciju u objektu, formom objekta i njegovom orjentacijom redukovaće se senke (veličina i tajanje) koje padaju na druge objekte, omogućiće se postizanje povoljnijih uslova insolacije posebno u zimskom periodu, očuvaće se vidokrug iz okolnih zgrada, planiranim zelenilom na lokaciji doprineće se povezivanju u sistem zelenila u gradu, redukovanjem površine pod objektom ostavljeno je dovoljno prostora za pešačke komunikacije, platoe i uvedeno je visko zelenilo, umanjen je nivo štetnih gasova, buke, vibracija odgovarajućim poziciranjem objekta u odnosu na vetar i saobraćajnicu.
Možemo rezimirati da će izgradnja novoprojektovanih objekata u mnogome doprineti socijalnom, ekonomskom i ekološkom razvoju njegovog bližeg i daljeg okruženja.

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

3. GRAFIČKI DEO

S

REGULACIONO-NIVELACIONO REŠENJE - OSNOVA PRIZEMLJA

R=1:500



ЛЕГЕНДА

- КАТ.СТАЊЕ
- ФАК.СТАЊЕ
- РЕГ. ЛИНИЈА
- ТРОТОАР

architecture studio

NOVA

Dizajn. Projektovanje Inženjering

LEGENDA

- Slobodna površina
- Zelena površina
- Interna saob., rampe
- Mirujući saobraćaj
- Granica obuhvata
- Linija prizemlja
- Linija strehe
- Linija erkera
- Regulaciona linija
- Granica parcele
- Građevinska linija
- Gabarit podzemne etaže

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM	
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar	
Projektant:	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar	Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, ul. 37. Sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar	Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni urbanista: Br. licence:	Redžep Ukić, dipl.inž.arh. 200 0260 03	Email: ambijentagm@gmail.com Tel: 063 608 934
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh.	Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	UP - Urbanistički projekat		
Ime crteža: Regulaciono-nivelaciono rešenje - osnova prizemlja			
Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:500	11-Mar-25	C.1.	U-01/2024

REGULACIONO-NIVELACIONO REŠENJE - OSNOVA KROVA

R=1:500



ЛЕГЕНДА

- КАТ.СТАЊЕ
- ФАК.СТАЊЕ
- РЕГ. ЛИНИЈА
- ТРОТОАР

architecture studio NOVA
DIZAJN. PROJEKTOVANJE INŽENJERING

LEGENDA

- Slobodna površina
- Zelena površina
- Interna saob., rampe
- Mirujući saobraćaj
- Granica obuhvata
- Linija prizemlja
- Linija strehe
- Linija erkera
- Regulaciona linija
- Granica parcele
- Građevinska linija
- Gabarit podzemne etaže

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM		
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar		
Projektant:	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar	Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288	
Investitor:	ModernStan 20 DOO, ul. 37. Sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar	Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659	
Odgovorni urbanista: Br. licence:	Redžep Ukić, dipl.inž.arh. 200 0260 03	Email: ambijentagm@gmail.com Tel: 063 608 934	
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh.	Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs	

Teh. dokument:	UP - Urbanistički projekat		
Ime crteža: Regulaciono-nivelaciono rešenje - osnova krova			
Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:500	11-Mar-25	C.2.	U-01/2024

SAOBRAĆAJNO REŠENJE
R=1:500

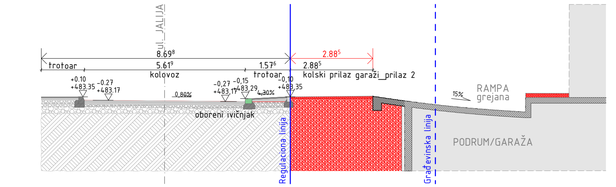
S



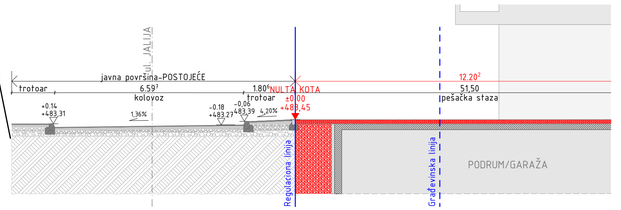
TAČKA	X	Y
G1	7461809.23,	4778707.51
G2	7461809.99,	4778701.11
G3	7461810.27,	4778699.53
G4	7461811.03,	4778693.76
G5	7461811.59,	4778689.38
G6	7461811.86,	4778687.27
G7	7461812.40,	4778683.05
G8	7461812.57,	4778680.90
G9	7461812.71,	4778679.08
G10	7461737.90,	4778681.59
G11	7461737.93,	4778682.91
G12	7461738.00,	4778686.62
G13	7461738.11,	4778692.22
G14	7461760.14,	4778725.63
G15	7461762.00,	4778726.02

SPISAK GEODETSKIH T.-SINHRON P.

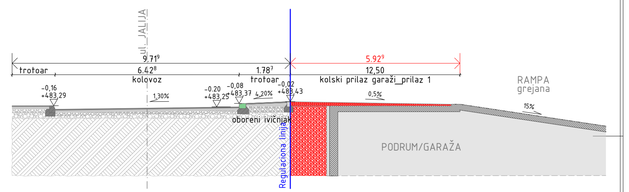
4492/1



POPREČNI PROFIL SAOBRAĆAJNICE_KOLSKI PRILAZ 2 1:100



POPREČNI PROFIL SAOBRAĆAJNICE_PEŠAČKI PRILAZ 1:100



POPREČNI PROFIL SAOBRAĆAJNICE_KOLSKI PRILAZ 1 1:100

ЛЕГЕНДА
- КАТ.СТАЊЕ
- ФАК.СТАЊЕ
- РЕГ. ЛИНИЈА
- ТРОТОАР

Peko Pašiko

architecture studio
NOVA
Dizajn Projektovanje Inženjering

LEGENDA

- Slobodna površina
- Zelena površina
- Interna saob., rampe
- Mirujući saobraćaj
- Granica obuhvata
- Linija prizemlja
- Linija strehe
- Linija erkera
- Regulaciona linija
- Granica parcele
- Građevinska linija
- Gabarit podzemne etaže

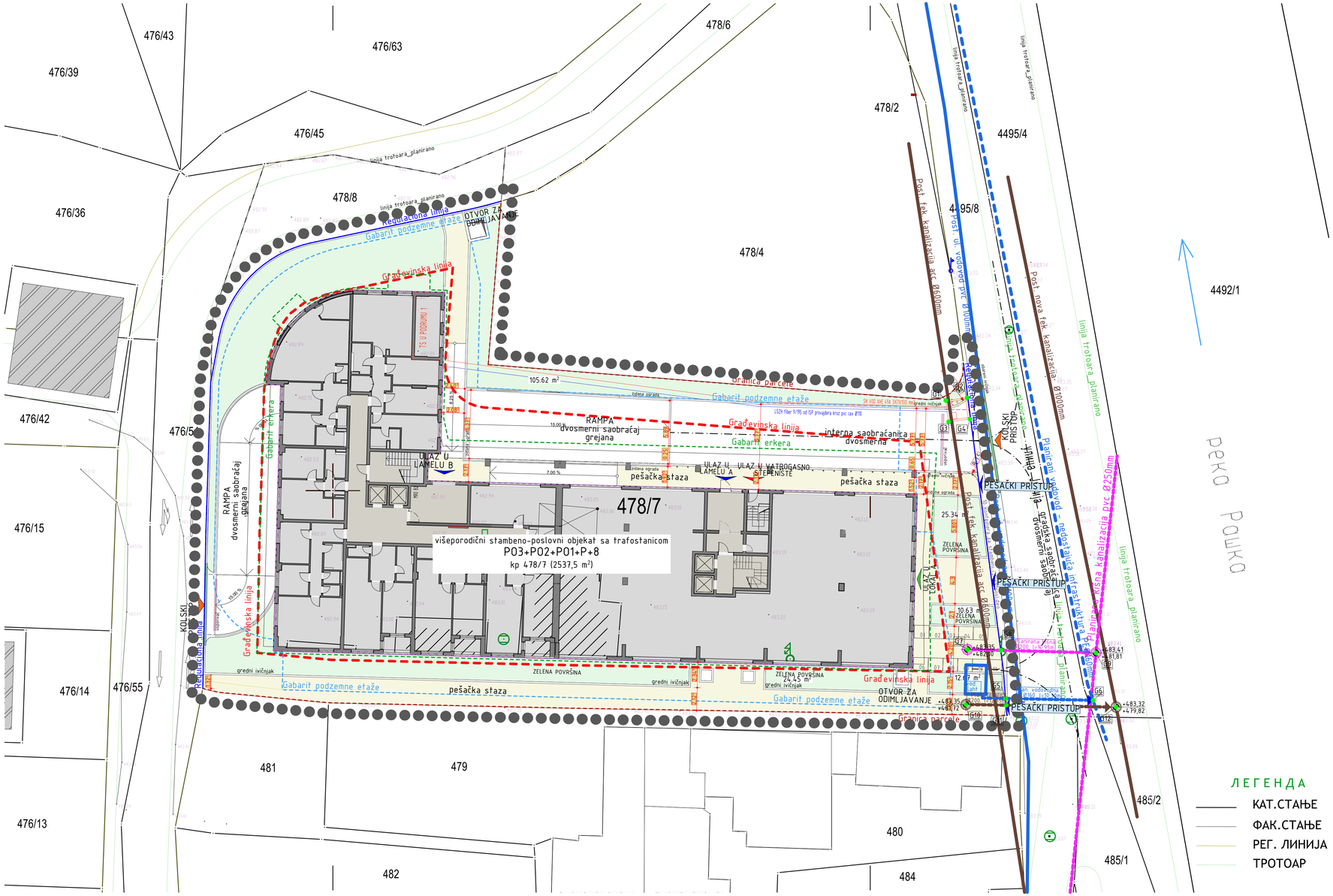
Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM	
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar	
Projektant:	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar	Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, ul. 37. Sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar	Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni urbanista: Br. licence:	Redžep Ukić, dipl.inž.arh. 200 0260 03	Email: ambijentagm@gmail.com Tel: 063 608 934
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh.	Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	UP - Urbanistički projekat		
Ime crteža: Saobraćajno rešenje			
Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:500	11-Mar-25	C.3.	U-01/2024

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA - SINHRON PLAN INSTALACIJA

R=1:500

S


476/43
476/63
476/39
476/45
476/36
476/42
476/5
476/15
476/14
476/55
476/13
481
479
482
480
484
478/6
478/2
4495/4
4495/8
4492/1
485/2
485/1
478/8
478/4
478/7
višeporodični stambeno-poslovni objekat sa trafostanicom
P03+P02+P01+P+8
kp 478/7 (2537,5 m²)
Regulaciona linija
Gabarit podzemne etaže
Građevinska linija
Granica parcele
Gabarit erkera
linija trotoara_planirano
OTVOR ZA ODIMLJAVANJE
RAMPA dvosmerni saobraćaj grejana
interna saobraćanica dvosmerna
ULAZ U LAMELU A
ULAZ U LAMELU B
ULAZ U VATROGASNO STEPENIŠTE
pešačka staza
ZELENA POVRŠINA
gredni ivičnjak
KOLSKI PRISTUP
PEŠAČKI PRISTUP
TS U PODRUMU 1
Post fek kanalizacija acc Ø600mm
Post nova fek kanalizacija Ø1000mm
Post fek kanalizacija acc Ø600mm
Planirana nova fekalna kanalizacija pvc Ø250mm
Reper
Reper
Reper

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

4. DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

Republika Srbija
Grad Novi Pazar
Gradska uprava za izvorne i poverene poslove
Stevana Nemanje 2, tel.: 020/313-644
Odeljenje za urbanizam i izgradnju
web: www.novipazar.rs
Broj: 350-297/21-IV/07
Datum: 01.07.2021. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju, Gradske uprave za izvorne i poverene poslove, Grada Novog Pazara postupajući po zahtevu za izdavanje informacije o lokaciji, koji je podneo Mihajlo Čukanović iz Novog Pazara, ul. Avnoj-a x/12, a na osnovu člana 53. Zakona o planiraju 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 i 9/2020) izdaje:

INFORMACIJU O LOKACIJI

Broj katastarske parcele: 478/1, 478/3, 478/5 KO Novi Pazar;

Naziv planskog dokumenta na osnovu koga se izdaje informacija o lokaciji: Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Ćukovac, Gradski centar, gornji i donji Lug, Parice, Poila, donji i gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalija (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 2/2014, 4/2014, 8/2016, 3/2017, 7/2018, 4/2019, 7/2019, 2/2020 i 3/2020);

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 2, zona Ao;

Osnovna namena zemljišta: Višeporodično i porodično stanovanje i poslovanje. U okiru stambeno - poslovnih objekata dozvoljena je izgradnja poslovnog prostora do 50% površine objekta.

Prateća namena zemljišta: Poslovanje (komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina), administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura i socijalne ustanove, objekti komunalne infrastrukture.

Zabranjena namena zemljišta: Svi oni objekti za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, a za koje se u propisanoj proceduri ne obezbedi saglasnost na procenu uticaja objekata na životnu sredinu.

Građevinske i regulacione linije: Prikazane su na grafičkom priloga „Plan regulacije i građevinske linije".

Pravila građenja:

Građevinska parcela jeste deo građevinskog zemljišta, sa pristupom javnoj saobraćajnoj površini, koja je izgrađena ili planom predviđena za izgradnju. Građevinska parcela ima po pravilu oblik pravougaonika ili trapeza. Izuzetak može biti u slučaju kada to podrazumeva postojeće katastarsko, odnosno imovinsko stanje, postojeći teren ili tip izgradnje. Minimalna površina parcele i minimalna širina parcele za svaku planiranu namenu, a prema tipologiji gradnje, definisane su ovim planom. Ukoliko građevinska parcela ima nepravilan oblik, presek građevinske linije i bočnih granica parcele predstavlja minimalnu širinu parcele (front prema ulici)

Minimalna površina građevinske parcele je 200,0m^2 za slobodnostojeće stambene objekte, 360,0m^2 za dvojne objekte, 150,0m^2 za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m^2 (uz toleranciju od 20%) za višeporodične stambene i poslovne objekte.

Minimalna širina građevinske parcele za višeporodične stambene i poslovne objekte u neprekinutom nizu je 12,0m a za slobodnostojeće stambene, poslovne, proizvodne objekte je 16,0m. Za parcele čija je širina fronta manja od 8,0m (ili na mestu gradnje objekta, u slučaju kad parcela ne izlazi celom širinom na ulicu) prema javnoj površini, gradit će se kuće u nizu. Minimalna širina parcele za porodično stambene objekte u nizu iznosi 5,0 metara.

Zatečene parcele koje su manje od minimalne veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, tretiraće se kao građevinske. Za kompleks lokala na „Jaliji„ uz ul. Kej 12. Srpske brigade, moguće je formiranje parcele u površini koja je pod lokalom.

Obezbediti pristup parceli na javno u širini minimum 2,5m. Objekat se postavlja tako da ne ometa infrastrukturnu mrežu i objekte na istoj i susednim parcelama.

Osnovni tip izgradnje je stambeni porodični objekat, slobodnostojeći ili dvojni objekat. Višeporodični objekti mogu da se grade u zonama kao slobodnostojeći ili u nizu. Moguća je rekonstrukcija i transformacija celog porodičnog bloka u višeporodično stanovanje i tada se višeporodični objekti mogu graditi kao prekinuti ili neprekinuti nizovi.

Poslovni objekti mogu se graditi kao slobodnostojeći ili kao poslovni prostor pretežno u prizemnim, ali i u drugim delovima objekata.

Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli:

- u neprekinutom nizu (objekat na parceli dodiruje obe bočne granice građevinske parcele),
- u prekinutom nizu ili jednostrano uzidani "dvojni" (objekat na parceli dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele,
- kao slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu granicu građevinske parcele),
- kao poluatrijumski (objekat dodiruje tri granice građevinske parcele).
- kao atrijumski (objekat dodiruje sve četiri granice građevinske parcele).

Porodični stambeni objekti su stambeni objekti sa najviše dve stambene jedinice. Višeporodični stambeni objekti su stambeni objekti sa tri i više stambenih jedinica.

Položaj objekta na parceli definiše se građevinskom linijom u odnosu na:

- regulacionu liniju,
- bočne susedne parcele i
- unutrašnju susednu parcelu.

Građevinska linija jeste linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode do koje je dozvoljeno građenje osnovnog gabarita objekta. Podzemne i podrumske etaže mogu preći zadatu građevinsku liniju do granica parcele, ali ne i regulacionu liniju prema javnoj površini. Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele.

Građevinska linija za nove porodične objekte, do 12,0m visine, je na 3,0m od regulacije. Kod višeporodičnog stanovanja minimalna građevinska linija udaljena je 5,0 metara od regulacione linije. Rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza regulacione linije na udaljenosti od 1,5m (za objekte višeporodičnog stanovanja i poslovne objekte). Svi postojeći objekti koji su ispred građevinske linija mogu se legalizovati, a ako su na katastarskoj parceli državnog puta moraju se pribaviti saglasnosti upravljača javnog državnog puta u skladu sa Zakonom. Erkeri van regulacione linije nisu dozvoljeni. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.

Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,6m, i to na delu objekta višem od 3,0m. Horizontalna projekcija ispada postavlja se u odnosu na građevinsku, odnosno regulacionu liniju. Građevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova) na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku, odnosno regulacionu liniju, računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada na sledeći način:

- na delu objekta prema ulici 1,6m maks. ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 50% ulične fasade iznad prizemlja,
- na delu objekta prema bočnoj regulaciji parcele pretežne severne orijentacije (najmanjeg rastojanja od susedne građevinske parcele od 1,5m) 0,6m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja,
- na delu objekta prema bočnoj regulaciji parcele pretežne južne orijentacije (najmanjeg rastojanja od susedne građevinske parcele od 2,5m) 0,9m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja,
- na delu prema unutrašnjoj regulaciji parcele (najmanjeg rastojanja od susedne građevinske parcele od 5m) 1,2m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% zadnje fasade iznad prizemlja.

Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena (za objekte sa kosim krovom), odnosno do kote venca (za objekte sa ravnim krovom). Nulta (apsolutna) kota je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta. Kota prizemlja planiranih objekata moze biti maksimalno 1,6m viša od najviše kote

pristupne saobraćajnice, odnosno nulte kote. Kota prizemlja planiranih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od najviše kote pristupne saobraćajnice, odnosno nulte kote. Kota prizemlja planiranih objekata na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je kota terena niža od kote pristupne saobraćajnice moze biti maks.1,6m niža od najviše kote pristupne saobraćajnice, odnosno nulte kote. Ako parcela na strmom terenu izlazi na dva moguća prilaza (gornji i donji), određuju se dve kote prizemlja od kojih se utvrđuje dozvoljena spratnost posebno za delove zgrade orijentisane na gornju i donju prilaznu zonu. Druga pravila građenja važe u potpunosti i za ovaj slučaj.

Maksimalna visina nadzemnih etaža viseporodičnih objekata je 22.0 metara (do kote venca).

Maksimalna visina nadzemnih etaža porodičnih objekata je max 12.0 metara (do kote venca).

Mogu se predvideti i podrumske prostorije ukoliko ne postoje smetnje hidrotehničke i geotehničke prirode. Moguća je i veća spratnost od maksimalne visine od 22,0m, u slučaju izgradnje stambeno-poslovnih kula koje mogu da budu u okviru otvorenih blokova ili kao reperni objekat u okviru bloka niže spratnosti. Razmeštaj i visinu ovih objekata definisaće odgovarajuća studija visokih objekata, kroz izradu urbanističkog projekta a na koju saglasnost daje Komisija za planove.

Veća spratnost od maks. 22,0m, moguća je za stambene ili stambeno-poslovne kule, na lokacijama i sa visinom koju će definisati Studija visokih objekata. Veća spratnost od maks P+6, do maksimalne spratnosti za zonu Ao (P+8), moguća je u slučaju izgradnje stambenih ili stambeno-poslovnih objekata u okviru otvorenih stambenih blokova, uz obavezu izrade Plana detaljne regulacije bloka ili urbanističkog projekta, koji u sebi sadrži analizu i potvrdu ispunjenosti kriterijuma za izgradnju visokog objekta, na koji saglasnost daje Komisija za planove.

Najmanja udaljenost porodičnog objekta od granica parcele je:

- 2,50m, ako se na fasadi formiraju prozorski otvori sa parapetom nižim od 1,60m;
- 1,50m, ako se na fasadi formiraju prozorski otvori sa parapetom višim ili jednakim 1,60m;

Ukoliko se objekti grade na granici sa susednom parcelom, nije dozvoljeno formiranje prozorskih otvora uz granicu sa susednom parcelom.

Udaljenost objekta od međe za porodično stanovanje je 1,5m sa severne strane, 2,5m sa južne strane i 2,5m od unutrašnje granice parcele. Sa istočne i zapadne stane, dozvoljeno rastojanje od slobodnostojećeg objekta i linije susedne građvinske parcele je 2,0m.

Najmanja udaljenost višeporodičnog objekta tj. njegovog najisturenijeg dela i granice parcele (ne računajući nadstrešnice i strehe) iznosi 4,0 metra.

Najmanja međusobna udaljenost objekata na istoj parceli je min 1/2 visine veceg objekta ili ¼ visine ako na bočnim stranama nema otvora.

Indeks zauzetosti (IZ) parcele jeste odnos gabarita horizontalne projekcije izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele, izražen u procentima (%).

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti:

- za višeporodične objekte je maks. 70% pod objektima; min 15% uređene zelene površine; ostalo - saobraćajne površine i parking prostori.
- za porodične objekte je maks. 60% pod objektima. min 20% uređene zelene površine;
- za mešovito poslovanje je maks. 70% pod objektima; min 15% uređene zelene površine; ostalo - saobraćajne površine i parking prostori.

Na istoj građevinskoj parceli dozvoljava se izgradnja više objekata, iste ili kompatibilne namene. Pri utvrđivanju indeksa izgrađenosti, odnosno indeksa zauzetosti građevinske parcele, uračunava se površina svih objekata na parceli.

Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti. Drugi objekat (objekti), osnovne ili prateće namene, gradi se u okviru propisanih urbanističkih pokazatelja kao dvojni ili slobodnostojeći po dubini parcele.

Za drugi objekat obavezno obezbediti prilaz ka javnoj površini minimalne širine 2,5m za porodične objekte, odnosno 3,5m za višeporodične objekte.

U okviru ostalog građevinskog zemljišta, mogu se graditi (u javnom ili privatnom vlasništvu) i objekti javne namene: obrazovanje, dečja i socijalna zaštita, zdravstvo, kultura, informisanje, sport i rekreacija, ali pod uslovom da zadovolje sve normative i kriterijume za odgovarajuću delatnost i uslove neposrednog okruženja prema Pravilniku o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju. Izgradnja objekata u svemu podleže pravilima građenja za izgradnju javnih objekata.

Prateće namene (mešovite i osnovne na parceli) mogu se graditi pod uslovom da parcela svojom veličinom, oblikom, konfiguracijom terena i uslovima za priključak na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu pruža te mogućnosti, uz uslov obezbeđenja svih funkcija objekta u okviru parcele kao i namena u okruženju. Objekti kompatibilne namene mogu se graditi na površinama druge pretežne namene, koji svojom namenom nemaju štetnog uticaja na životnu sredinu i to su:poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo, zanatstvo i usluge,zdrastvo, dečija zaštita, obrazovanje, kultura, verski objekti.

Pomoćni prostor se obezbedjuje u okviru osnovnih objekata ili kao drugi objekat na parceli.

Građevinski elementi objekta na nivou prizemlja mogu preći građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to:

- izlozi lokala – 0,3m po eeloj visini, kada najmanja širina trotoara iznosi 3,0m (ispod te širine trotoara nije dozvoljena izgradnja ispada izloga lokala u prizemlju),
- transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže – maksimalno 2,0m po celoj širini objekta sa visinom iznad 3,0m, odnosno 1,0m od spoljne ivice trotoara,
- platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom – 1,0m od spoljne ivice trotoara na visini iznad 3,0m,
- konzolne reklame – 1,2m na visini iznad 3,0m, odnosno 1,0m od spoljne ivice trotoara.

Postojeći objekti, čiji su parametri (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost) veći od parametara datih ovim planom, zadržavaju postojeće parametre bez mogućnosti uvećavanja. Postojeći objekti koji se rekonstruišu, dograđuju i sl. moraju da ispunjavaju sve uslove date ovim planom.

Ako je građevinska linija uvučena u odnosu na regulacionu liniju min. 3,0m i ako spoljašnje stepenište savladavava visinu od 0,9m, mogu se postavljati na objekat (prednji deo). Ukoliko stepenice savladavaju visinu veću od 0,9m, onda ulaze u gabarit objekta.

Obezbeđivanje kontejnera za odlaganje smeća realizovati u skladu sa normativima i to 1 kontejner na 1000m^2 korisne stambene površine i 1 kontejner na 500m^2 korisne površine poslovnog prostora. Kontejnere smestiti u okviru građevinske parcele, u gabaritu objekta ili izvan gabarita objekta.

Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu. Ukoliko je parking, površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište.

Broj parking mesta za objekte stanovanja je jedno parking mesto (PM) za svaki stan i jedno parking mesto na 70 m^2 korisne površine poslovnog prostora. Za ostale namene obezbediti potreban broj parking mesta prema sledećim normativima:

- objekti banjsko-pansionskog smeštaja: 1PM na koristan prostor za 10 kreveta.
- banka, zdrastvena, poslovna ili administrativna ustanova: 1PM na 70m^2 korisnog prostora.
- pošta: 1PM na 150m^2 korisnog prostora,
- trgovina na malo: 1PM na 100m^2 korisnog prostora,
- ugostiteljski objekat: 1PM na koristan prostor za 8 stolica,
- hotelijerske ustanove: 1PM na koristan prostor za 10 kreveta,
- pozorište ili bioskop: 1PM na koristan prostor za 30 gledalaca,
- sportska hala: 1PM za koristan prostor za 40 gledalaca,
- proizvodni, magacinski i industrijski objekat: 1PM na 200m^2 korisnog prostora.

Pod garažom u stambenoj zgradi podrazumeva se zatvoreni prostor za parkiranje vozila. Najmanja dimenzija parking mesta za parkiranje je 230/480cm, parking mesta za podužno parkiranje je 200/550 cm, a garažnog boksa 270/550cm. Svetla visina garaža na površinama koje su predviđene za kretanje motornih vozila, ne sme biti manja od 220cm, mereno od kote gotovog poda do najnižeg nivoa elemenata konstrukcije, instalacija i opreme. Najveći nagib pristupne rampe za garažu iznosi 12% ako je rampa otvorena, dnosno15% ako je rampa zaštićena od zaleđivanja ili natkrivena.

Pri projektovanju i izvođenju svih javnih površina i namena obavezna je primena važećeg Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

Obezbediti minumim 15-20% sadržaja za zelenilo kod objekata stambenih zgrada, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata.

POJMOVNIK

Građevinsko područje – jeste uređeni i izgrađeni deo naseljenog mesta, kao i neizgrađeni deo područja određen planskim dokumentom za zaštitu, uređenje ili izgradnju objekta;

Blok – deo gradskog prostora oivičen javnim saobraćajnim površinama;

Građevinska parcela – jeste deo građevinskog zemljišta, sa pristupom javnoj saobraćajnoj površini, koja je izgrađena ili planom predviđena za izgradnju;

Ugaona građevinska parcela – građevinska parcela koja se nalazi na uglu bloka i ima pristup na najmanje dve saobraćajne površine regulacione širine minimalno 8,0 m. Ugaona građevinska parcela ima dve prednje i dve bočne granice parcele;

Front građevinske parcele – širina građevinske parcele prema pristupnoj saobraćajnoj površini;

Kompleks – celina sa više objekata na jednoj građevinskoj parceli iste namene.

Građevinski kompleks – predstavlja celinu koja se sastoji od više međusobno povezanih samostalnih funkcionalnih celina, odnosno katastarskih parcela, koje mogu imati različitu namenu;

Bruto razvijena građevinska površina (BRGP) – jeste zbir površina svih nadzemnih etaža objekta, merenih u nivou podova svih delova objekta – spoljne mere obodnih zidova (sa oblogama, parapetima i ogradama).

Indeks izgrađenosti parcele – jeste odnos (količnik) bruto razvijene građevinske površine izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele;

Indeks zauzetosti parcele – jeste odnos gabarita horizontalne projekeije izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele, izražen u procentima;

Visina objekta – udaljenje venca poslednje etaže objekta, u ravni fasadnog platna, od najviše kote pristupne saobraćajnice. Kod objekata sa ravnim krovom visina venca se računa do ograde povučene etaže. Za objekte koji imaju pristup sa više saobraćajnica kao visina objekta se iskazuje ona koja ima najvišu kotu u odnosu na pristupnu saobraćajnicu. Za objekte koji su povučeni u odnosu na regulacionu liniju, visina objekta se određuje u odnosu na nultu kotu, I definiše se kao rastojanje od nulte kote objekta do visine venca, odnosno slemena. Izražava se u metrima dužnim. Za objekte koji imaju pristup sa više saobraćajnica kao visina objekta se iskazuje ona koja ima najvišu kotu u odnosu na pristupnu saobraćajnicu. Za objekte koji su povučeni u odnosu na regulacionu liniju, visina objekta se određuje uodnosu na nultu kotu, i definiše se kao rastojanje od nultekote objekta do visine venca, odnosno slemena.

Spratnost objekta – broj spratova, koji se broje od prvog sprata iznad prizemlja pa naviše. Kao spratovi brojem se ne izražavaju prizemlje, podrum, suteren i pot krovlje. Broj spratova zgrade čiji su pojedini delovi različite spratnosti iskazuje se brojem spratova najvišeg dela zgrade. Broj spratova u zgradi na nagnutom terenu iskazuje se prema onom delu zgrade koji ima najveći broj spratova. Izražava se opisom i brojem nadzemnih etaža, pri čemu se podrum označava kao Po, suteren kao Su, prizemlje kao P, nadzemne etaže brojem etaža, potkrovlje kao Pk, a povučena etaža kao Ps.

Podrum – nivo u zgradi čiji se pod nalazi ispod površine terena i to na dubini većoj od jednog metra.

Suteren – nivo u zgradi čiji se pod nalazi ispod površine terena, ali na dubini do jednog metra i manje.

Prizemlje – prva etaža u zgradi iznad podruma isuterena, ili iznad nivoa terena (ako zgrada nema podrum ili suteren) na visini do 1,6 m od najviše kote pristupne saobraćajnice. Za objekte koji imaju pristup sa više saobraćajnica, prizemlje se definiše u odnosu na saobraćajnicu koja ima najvišu kotu. Za objekte koji su povučeni u odnosu na regulacionu liniju, prizemlje se definiše u odnosu na nultu kotu.

Sprat – nivo u zgradi koji se nalazi iznad prizemlja a ispod krovne konstrukcije ili potkrovlja.

Povučeni sprat – poslednja etaža povučena od fasadne ravni prema javnoj površini minimalno 1,5 m u nivou poda. Kota venca povučene etaže je maksimalno 3,5 m iznad kote venca objekta u ravni fasadnog platna.

Potkrovlje ili mansarda – nivo u zgradi koji je u celini ili delimično izgrađen unutar krovne konstrukcije zgrade, sa nadzikom visine do 1,6 m od kote poda poslednje etaže.

Međusprat – nivo u zgradi koji se nalazi između prizemlja i prvog sprata i projektuje se obično u slučajevima kada su u delu prizemlja smeštene poslovne prostorije. Međusprat čini konstruktivnu celinu sa prizemljem.

Polusprat – javlja se u slučajevima kada zgrada ima jedan ili više spratova, a horizontalna podela na spratove nije sprovedena u jednoj ravni kroz celu zgradu. Običnoje podela izvršena po polovini zgrade, a razlika u visini poda jednog i drugog dela je pola visine sprata. Tada se dva polusprata, koje spaja donji stepenišni krak, smatraju jednim spratom.

Galerija – dodatni nivo unutar svetle visine etaže, koji zauzima maksimalno 70% površine poda osnovne etaže.

Nulta kota – tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta u ravni fasadnog platna prema pristupnoj saobraćajnici.

Kota prizemlja objekta – kota poda prizemne etaže,definisana kao udaljenje od najviše kote pristupne saobraćajne površine, odnosno nulte kote.

Podzemna etaža – deo objekta čija je kota poda ispod površine terena (podrum ili suteren).

Nadzemna etaža –deo objekta iznad površine terena, čija je kota poda minimalno 0,2 m iznad površine terena.

Erker – nadzemni deo objekta koji izlazi iz osnovnog gabarita objekta na određenom rastojanju u odnosu na građevinsku liniju objekta.

Svetlarnik – deo objekta namenjen za osvetljenje pomoćnih prostorija u stanu (sanitarni čvor, ostave) i stepeništa u dvostrano ili jednostrano uzidanom objektu.

Postojeći objekat – objekat koji je evidentiran na ažurnoj geodetskoj podlozi.

Dogradnja – jeste izvođenje građevinskih i drugihradova kojima se izgrađuje novi prostor van postojećeg gabarita objekta, kao i nadziđivanje objekta, i sa njim činigrađevinsku, funkcionalnu ili tehničku celinu;

Rekonstrukcija – jeste izvođenje građevinskih radova na postojećem objektu u gabaritu i volumenu objekta,kojima se: utiče na stabilnost i sigurnost objekta; menjajukonstruktivni elementi ili tehnološki proces; menja spoljni izgled objekta ili povećava broj funkcionalnih jedinica, vrši zamena uređaja, postrojenja, opreme i instalacija sa povećanjem kapaciteta.

Slobodnostojeći objekat – objekat koji je udaljen od bočnih i zadnje granice građevinske parcele.

Niz objekata – minimalno tri objekta uzidana nabočne granice parcele, od kojih je srednji objekat obaveznouzidan na obe bočne granice građevinske parcele.

Regulaciona linija – jeste linija koja razdvaja površine određene javne namene od površina predviđenih za druge javne i ostale namene.

Silazna rampa – denivelisani pristup podzemnim etažama, koji može da počne od regulacione linije do objekta, osim ako pravilima građenja nije drugačije definisano.

Vertikalna regulacija bloka – regulacija bloka definisana kroz spratnost ili visinu objekata u bloku. Formirana regulacija – regulacija bloka, koja upostojećem stanju zadovoljava standarde minimalnih profila saobraćajnica, koji ga okružuju, u odnosu na rang saobraćajnica planiranih urbanističkim planom.

Građevinska linija – jeste linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode do koje je dozvoljeno građenje osnovnog gabarita objekta. Može biti podzemna ili nadzemna građevinska linija.

Pomoćni objekat – jeste objekat koji je u funkciji glavnog objekta, a gradi se na istoj parceli na kojoj je sagrađen glavni stambeni, poslovni ili objekat javne namene (garaže, ostave, septičke jame, bunari, cisterne za vodu i sl.);

Površina javne namene je površina namenjena za uređenje javnih površina i izgradnju javnih objekata, koja je važećim planskim dokumentom određena za tu namenu, uskladu sa odredbama zakona. Javne namene, odnosno objekti od javnog interesa mogu biti u različitim oblicimasvojine.

Mešoviti gradski centri su površine namenjene centralnim sadržajima u kojima je planirana izgradnja komercijalnih, poslovnih i stambenih objekata sa obveznim poslovnim prizemljem.

Zelena površina organizovanog stambenog naselja (lokalni park) jeste pejzažno uređena zelena površina, koja najčešće sadrži parkovski uređen prostor za miran odmor, dečja igrališta i terene za igru, planirana i održavana primarno za potrebe lokalnog stanovništva. Ove zelene površine planirane su i podizane u zoni stanovanja, prema standardu od 15 do 20 m./stan. Imajući u vidu opremljenost, uređenost i položaj ovog tipa zelenih površina,može se reći da one imaju funkciju lokalnog parka.

Označeni pojmovi definisani su važećim zakonima.

Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta:

U sprovođenju i realizaciji plana treba se držati uslova utvrđenih u ovom planu. Plan se realizuje jednovremeno jer predstavlja jedinstvenu celinu i nema uslova za faznu realizaciju.

U okviru navedenih zahvata moguća je fazna izrada planova detaljne regulacije, granice planova utvrđuje Komisija za planove opštine Novi Pazar. Do donošenja navedenih planova detaljne regulacije, prostori koji imaju definisanu regulaciju mogu se sprovoditi direktno iz plana generalne regulacije, a na osnovu opštih pravila za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ili na osnovu prethodno urađenog urbanističkog projekta u zavisnosti od vrste objekta, uz uslov da katastarska parcela ima prilaz na javni put.

Izrada planova detaljne regulacije je moguća u svim zonama u kojima se za to ukaže potreba u smislu uvođenja tj. definisanja novih javnih površina i namena, za promenu regulacije postojećih saobraćajnica koje nisu definisane ovim planom, kao i saobraćajnica i javnih površina definisanih ovim planom i za uvođenje novih javnih površina i saobraćajnica radi se plan detaljne regulacije.

Urbanistički projekti rade se u skladu sa obavezama datim kroz pravila uređenja i građenja za određene zone i namene - za javne namene na površinama koje su regulisane ovim planom, namene poslovanja, složene programe poslovanja i usluga, višeporodično stanovanje, kao i za sve namene za koje se ustanovi obaveza izrade odgovarajućih elaborata zaštite (na osnovu prethodno pribavljenog mišljenja nadležnog organa). Urbanističkim projektom se može predvideti fazna izgradnja, uz obezbeđenje minimalnog stepena komunalne opremljenosti, kapaciteta parkiranja i uslova i mera zaštite u prvoj fazi.

Sprovođenje plana generalne regulacije moguće je vršiti direktno, izdavanjem lokacijske dozvole, ukoliko je određena lokacija uređena i regulisana tj. ima obezbeđen minimalni stepen komunalne opremljenosti definisan Planom. Za izgradnju objekata za koje nisu definisana pravila građenja primenjivaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

Prilikom izrade planova detaljne regulacije i urbanističkih projekata neophodno je ispunjavanje svih obaveza i kriterijuma koji su definisani pozitivnom zakonskom regulativom iz oblasti upravljanja i zaštite životne sredine. Kod sprovođenja plana, u zonama graditeljskog nasleđa obavezno je učešće, uslovi i saglasnosti nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture. Kod sprovođenja plana, za objekte i zone u koridoru dalekovoda (35kV), poštovati uslove nadležne elektrodistribucije.

Uslovi za priključenje na postojeću komunalnu infrastrukturu: Plan ne sadrži sve uslove i podatke potrebne za izradu tehničke dokumentacije, tj. mesto i način tehničkih priključaka novog objekta na infrastrukturne vodove, kao i njihovih kapaciteta, pa je zato potrebno obratiti se nadležnom organu, odnosno organizaciji za izdavenje istih.

Uslovi za formiranje građevinskih parcela: Dati su u pravila građenja.

Inženjersko - geološki uslovi: Plan ne sadrži ove uslove i podatke.

Posebni uslovi: Uslovi za prilagođavanje potrebama odbrane zemlje definišu tri zaštićne zone:

- zona zabranjene izgradnje (50m udaljenosti od vojnog objekta)
- zona ograničene izgradnje (1200m udaljenost od vojnog objekta) koja podrazumeva zabranu izgradnje objekata koji nadvisuju vojni objekat i time predstavljaju fizičku prepreku koja ometa rad uređaja i sistema koje koristi Vojska R. Srbije, zabranu izgradnje velikih industrijskih objekata i objekata koji emitovanjem elektromagnetnih talasa ili na neki drugi način ometaju rad uređaja i sistema na pravcima od posebnog značaja za Vojsku R. Srbije i Ministarstvo odbrane. Za izgradnju objekata u ovo zoni neophodna je saglasnost Ministarstva odbrane.
- zona kontrolisane izgradnje (3000m udaljenost od vojnog objekta) za izgradnju objekata u ovo zoni neophodna je saglasnost Ministarstva odbrane.

Planom nisu utvrđeni nikakvi posebni uslovi za predmetnu lokaciju.

Prilog: Crtež „Plan regulacije – građevinske linije".

Dostavljeno:

2 primerka – podnosiocu zahteva
1 primerak – arhivi

Obrađivač:
Nada Glođović d.i.a.

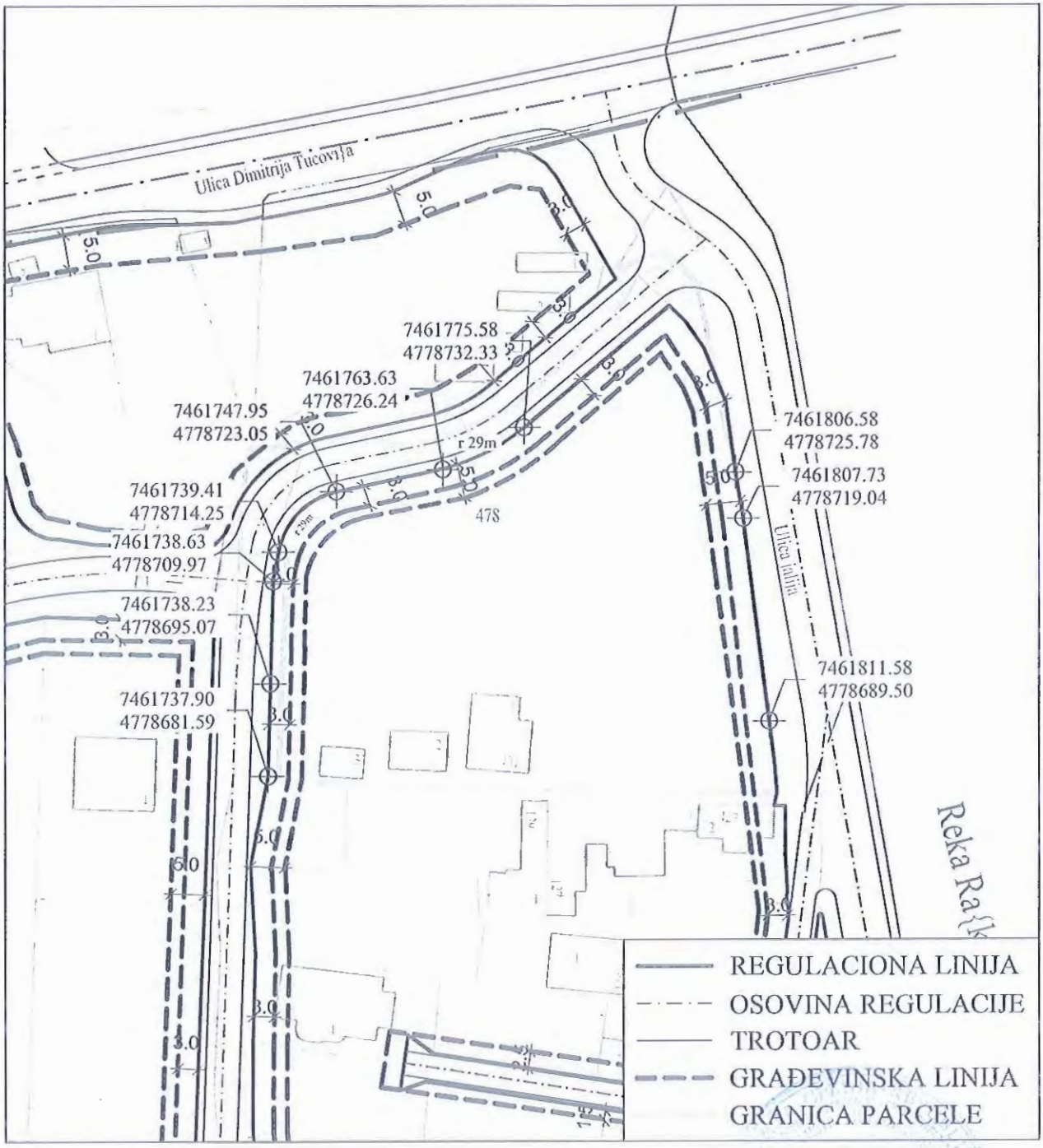
Rukovodilac odeljenja:
Nihat Crnovršanin dipl.inž.građ.

Informacija o lokaciji

Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Ćukovac, Gradski centar, gornji i donji Lug, Parice, Poila, donji i gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalija

BR. ZAHTEVA: 350-297/21-IV/07
PARCELA BR.: 478/1 478/3, 478/5 KO Novi Pazar
PODNOSILAC ZAHTEVA: Mihajlo Čukanović

NAZIV LISTA: PLAN REGULACIJE SA GRAĐEVINSKIM LINIJAMA R = 1:1000



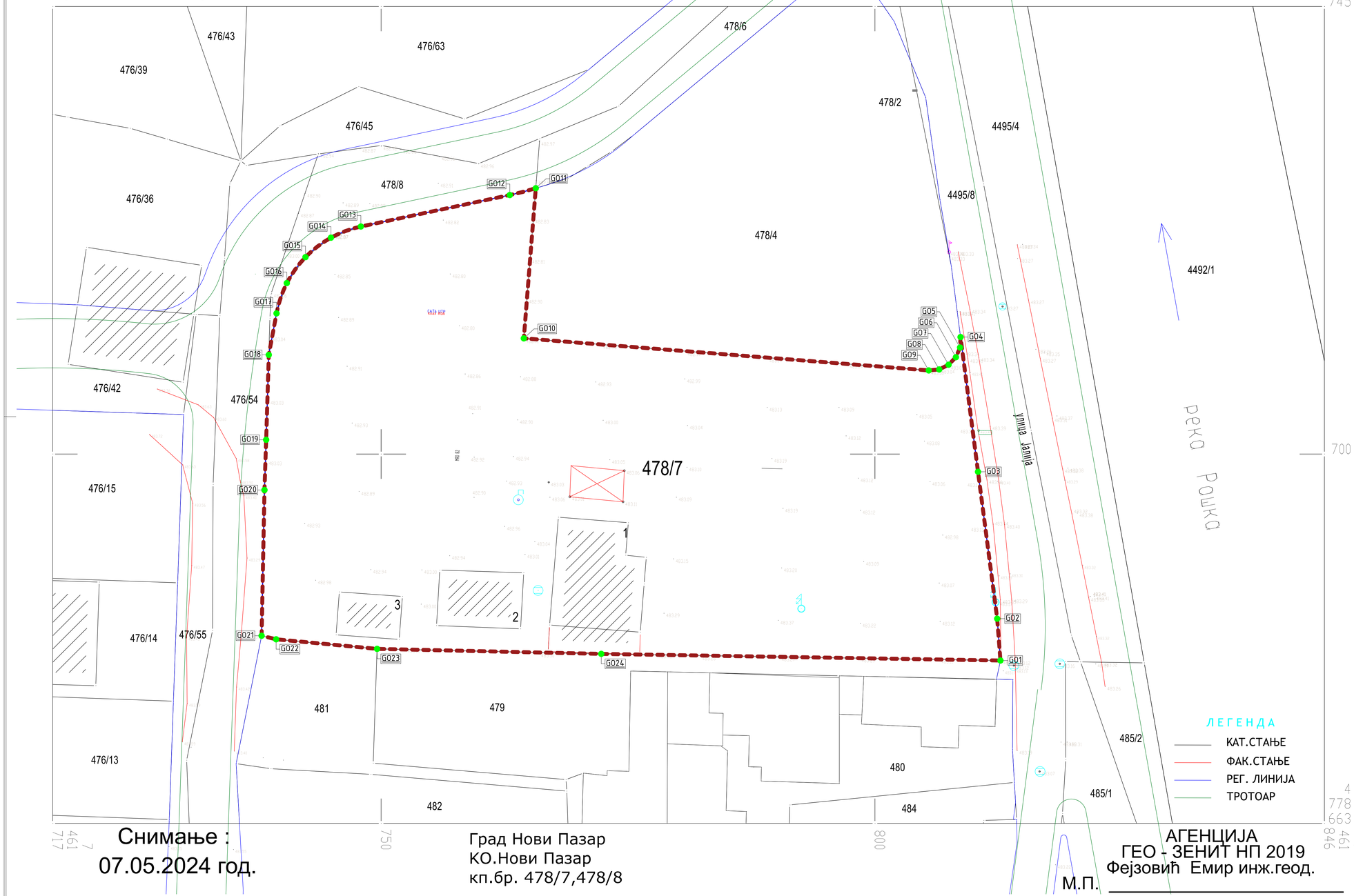
DATUM 01.07.2021
Novi Pazar

Obrađivač

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ - ПЛАН

РЕПУБЛИКА Србија
Град Нови Пазар

ЛОКАЦИЈА : Ј А Л И Ј А



ТАЧКА	X	Y
G01	7461812.71,	4778679.08
G02	7461812.38,	4778683.31
G03	7461810.44,	4778698.20
G04	7461808.67,	4778711.85
G05	7461808.62,	4778710.79
G06	7461808.20,	4778709.81
G07	7461807.46,	4778709.05
G08	7461806.51,	4778708.57
G09	7461805.45,	4778708.47
G010	7461764.45,	4778711.72
G011	7461765.66,	4778726.93
G012	7461763.03,	4778726.24
G013	7461747.95,	4778723.05
G014	7461744.92,	4778721.92
G015	7461742.34,	4778719.95
G016	7461740.45,	4778717.32
G017	7461739.41,	4778714.25
G018	7461738.63,	4778710.05
G019	7461738.36,	4778701.45
G020	7461738.19,	4778696.36
G021	7461737.90,	4778681.59
G022	7461739.38,	4778681.23
G023	7461749.59,	4778680.26
G024	7461772.29,	4778679.75

SPISAK GEODETSKIG TAČAKA OBUHVATA

ЛЕГЕНДА
КАТ.СТАЊЕ
ФАК.СТАЊЕ
РЕГ. ЛИНИЈА
ТРОТОАР

S

Снимање :
07.05.2024 год.

Град Нови Пазар
КО.Нови Пазар
кп.бр. 478/7,478/8

АГЕНЦИЈА
ГЕО - ЗЕНИТ НП 2019
Фејзовић Емир инж.геод.

М.П. _____

architecture studio
NOVA
Dizajn Projektovanje Inženjering

LEGENDA

Slobodna površina	Linija prizemlja
Zelena površina	Linija strehe
Interna saob., rampe	Linija erkera
Mirujući saobraćaj	Regulaciona linija
	Granica parcele
	Građevinska linija
	Gabarit podzemne etaže

VISINSKE KOTE

	Kota gotovog poda
	Kota konstrukcije
X Y	X - Relativna kota Y - Apsolutna kota
	Gornja/donja kota grubih radova
	Gornja/donja kota završnih radova

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM	
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar	
Projektant:	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar	Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, ul. 37. Sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar	Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni urbanista: Br. licence:	Redžep Ukić, dipl.inž.arh. 200 0260 03	Email: ambijentagm@gmail.com Tel: 063 608 934
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh.	Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	UP - Urbanistički projekat		
Ime crteža: Katastarsko-topografski plan KP 478/7, KO Novi Pazar			
Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:200	2/10/2025		U-01/2024

architecture studio
NOVA
Dizajn Projektovanje Inženjering

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

USLOVI IMAOCA JAVNIH OVLAŠĆENJA - Za izgradnju stambeno-poslovnog objekta Po3 + Po2 + Po1 + P + 8 sa trafostanicom na parceli 478/7 K.O. Novi Pazar

1.	Javno preduzeće za uređivanje građevinskog zemljišta »Novi Pazar«	Broj: 626/2 datum: 19.03.2025.
2.	JKP Vodovod i kanalizacija Novi Pazar	Broj: 341/25 datum: 26.02.2025.
3.	Elektrodistirbucija Srbije DOO Beograd, Ogranak Elektrodistirbucija Novi Pazar	broj: 8K.1.1.0-D-07.06-59495-25 datum: 18.02.2025.
4.	JKP „Parking servis Novi Pazar”	Broj: 265 datum: 13.02.2025.
5.	JKP „Gradska čistoća“ Novi Pazar, za evakuaciju komunalnog otpada	broj: 297 datum: 14.02.2025.
6.	MUP Republike Srbije Sektor za vanredne situacije Uslovi u pogledu mera zaštite od požara	broj: 217-1156/25 datum: 18.02.2025.
7.	Telekoma Srbija, Novi Pazar za priključak telekomunikacionih instalacija	broj: 63421/2-2025 datum: 12.02.2025.

DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA NOVOG PAZARA
Broj 626/2
Datum 19.03.2025. god
NOVI PAZAR

JAVNO PREDUZEĆE
DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA NOVOG PAZARA

Novi Pazar, ul.28.Novembra bb
Tel/fax: 020/630-017
Računovodstvo: 020/630-016

PIB: 106389718
Mat.broj: 20591447
Tekući račun: 155-000038328-68

Postupajući po zahtevu, podnetom u ime **ModernStan 20 DOO Novi Pazar**, ul. Kej 37.sandžačke divizije bb, Novi Pazar, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje i priključenje na saobraćajnu infrastrukturu i odvođenje otpadnih voda, u postupku izdavanja lokacijskih uslova u objedinjenoj proceduri, na osnovu člana 8. i 8b. 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), Zakona o bezbednosti saobraćaja na putevima ("Sl. glasnik RS", br. 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013 - odluka US, 55/2014, 96/2015 - dr. zakon, 9/2016 - odluka US, 24/2018, 41/2018, 87/2018, 23/2019, 128/2020 - dr. zakon i 76/2023), Zakona o komunalnim delatnostima ("Sl. glasnik RS", br. 88/2011, 104/2016 i 95/2018), Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (sl glasnik br : 32 / 2019), Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (sl glasnik br : 22 / 2015), Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl. glasnik RS", br. 87/2023), Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl. glasnik RS", br. 96/2023), Zakon o planiranju i izgradnji grada Novog Pazara ("Sl.gl. RS", br.72/09), izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE ZA PROJEKTOVANjE I PRIKLjUČENjE na saobraćajnu infrastukturu i odvođenje odpadnih voda za

Broj predmeta	307		
Datum zavođenja zahteva	12.2.2025.		
Datum izdavanja uslova			
Lice na čije ime se izdaju uslovi za projektovanje i priključenje	Ime i prezime / naziv lica	**ModernStan 20 DOO Novi Pazar**	
	Adresa	Kej 37.sandžačke divizije bb , Novi Pazar	
Dokumentacija priložena uz zahtev			
IDR glavna sveska, IDR arhitektura, DWG podloge,KTP			
Osnovni podaci o lokaciji i planiranom objektu / objektima / radovima			
Generalni urbanistički plan	**„PLAN ZA IZMENU I DOPUNU DELA PLANA GENERALNE REGULACIJE** za deo Centra naseljenog mesta grada Novog Pazara kojio buhvata deo naselja : Ćukovac, Gradski centar, gornji i donji Lug, Parice,Pojila, donji i gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalija NA POTEZU NASELJA ,,CARINA,,		
Adresa lokacije	Ulica Jalija, Novi Pazar		
Broj KP, katastarska opština i površina KP	Broj KP	Katastarska opština	Površina
	478/7	Novi Pazar	2 537,5 m2
Vrsta radova	Nova gradnja		
Namena objekta	Višeporodično stambeno-poslovni objekat sa trafostanicom Po3+Po2+Po1+P+8		
BRGP (za zgrade) / Dužina (za infrastrukturu)	19 555,79 m2		
Dominantna kategorija objekta	**V** - slobodno-stojeći objekat		
Klasifikacija dela	Kategorija objekta ili dela objekta	Učešće u ukupnoj površini	Klasifikaciona oznaka
	V	97,293 %	112222
	V	2,61 %	123002
	G	0,097 %	222420

Scanned with CamScanner

urbanističko-tehnički uslovi za projektovanje i priključenje na saobraćajnu infrastrukturu – javni put
Kapacitet, način, tehnički uslovi za priključenje, mesto priključenja i tehničke karakteristike

-Nedostajuća ulična infrastruktura saobraćajnice

-PREMA PLANU ZA IZMENU I DOPUNU DELA PLANA GENERALNE REGULACIJE za deo Centra naseljenog mesta grada Novog Pazara kojio buhvata deo naselja : Ćukovac, Gradski centar, gornji i donji Lug, Parice,Pojila, donji i gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalija NA POTEZU NASELJA ,,CARINA,, to jest u deo naselja u kojem se planira izgradnja predmetnog objekta, predviđeno je:

-Definisanje profila postojeće ulice Jalia k.p. 4495/4, 4495/8 KO Novi Pazar i izgradnja novoplanirane ulice k.p. 476/55, 476/55,478/8,478/6 KO Novi pazar, predviđaju jasno utvrđene dimenzije kolovoza.

Širina kolovoznog ulice Jalija prema planu iznosi 2 x 3,5 m za dvosmerni saobraćaj, dok će se sa obe strane kolovoza izgraditi pešačke staze, dok je širina kolovoza novoplanirane ulice prema planu iznosi 2 x 2,5 m za dvosmerni saobraćaj, dok će se sa obe strane kolovoza izgraditi pešačke staze, čime će se omogućiti sigurno kretanje pešaka i nesmetan saobraćaj vozila.

-Definisanje profila postojeće ulice Jalija i izgradnja novoplanirane ulice tretira se kao **nedostajuća infrastrukturna** dela saobraćajnice, čiju izgradnju u celosti finansira investitor. Ukupni trošak izgradnje ovih saobraćajnica biće umanjen za iznos doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta, odnosno komunalnih naknada, koje investitor treba da plati.

- Nedostajuću infrastrukturu saobraćajnice potrebno je izgraditi putem **ugovora o regulisanju međusobnih odnosa u vezi sa komunalnim opremanjem neizgrađenog građevinskog zemljišta sredstvima fizičkih i pravnih lica**. Pored toga, obavezno je priložiti elaborat –projekat sa detaljnim opisom radova, uključujući troškove i cenu izvođenja radova, koji se dostavljaju uz ostalu dokumentaciju potrebnu za izdavanje građevinske dozvole.

-Mesto priključenja na javnu saobraćajnicu

-Pešački priključak

- Pešački priključak (pešački pristup 1, 2 i 3) treba da se realizuje direktno sa ulice Jalija, preko planiranih trotoara, do glavnih ulaza u objekat, kako je to predviđeno u idejnom rešenju. Ovaj priključak mora biti projektovan i izveden u skladu sa utvrđenim projektom, čime se omogućava nesmetan pristup objektu pešacima. Pešački pristup treba da bude nivelisan tako da obezbedi bezbedan i lak prolaz, uz poštovanje svih tehničkih standarda za pešačku infrastrukturu.

- Pešački priključak treba biti nivelisan na način koji omogućava odvodnjavanje atmosferskih voda ka zelenim površinama unutar parcele, kao i usmeravanje voda ka slivnicima i zatvorenom cevnom sistemu, koji će biti povezan sa kišnom kanalizacijom u ulici Čerkez mahala.

-Pešački priključak koji je isplanirat direktno sa novoplanirane ulice je moguće realizovati uz poštovanje svin predhodno navedenih zaheva.

-Saobraćajni priključak

- Saobraćajni priključak (kolski pristup 1) na javni kolovoz, odnosno ulicu Jalija, za katastarske parcele 4495/8 i 4495/4 KO Novi Pazar, kao i saobraćajni priključak (kolski pristup 2) na javni kolovoz, odnosno novoplaniranu ulicu, za katastarske parcele 476/54, 476/55, 478/8 KO Novi Pazar, izrađeni prema urbanističkom rešenju od strane "AMBIJENT" (ul. Kej 37.sandžačke divizije br.76., Novi Pazar), broj tehničkog dnevnika U – 01/2024, od Februara 2025. godine i idejnog rešenja urađen od strane "NOVA DPI D.O.O." (ul. Rifata Burdževića, br. 209B, Novi Pazar) sa brojem tehničkog dnevnika broj I – 07/2023i, od Februara 2025 godine, **može** se realizovati u skladu sa datim projektom, pod sledećim uslovima :

Očuvanje nivelete

– Saobraćajni priključak mora bitl izveden tako da ne utiče negativno na niveletu ulice Jalija i novoplanirane ulice. To podrazumeva da projektovani priključak treba da bude u skladu sa postojećim niveletama javnog puta i pešačke staze (kao što je prikazano na poprečnim presecima saobraćajnih priključaka u idejnom rešenju) , čime se obezbeđuje kontinuitet saobraćajnih i pešačkih površina, kao i njihova funkcionalnost i bezbednost.

Usmerenje saobraćajnih tokova

– Priključak treba biti projektovan tako da omogućava nesmetano uključivanje saobraćaja u postojeći i novoplanirani saobraćajni tok, bez uticaja na stabilnost ili nivo kolovoza i pešačkih staza.

Scanned with CamScanner

Poštovanje tehničkih standarda

– Realizacija priključka mora biti u skladu sa svim važećim tehničkim propisima, kao i sa specifičnostima projektnih rešenja koja su definisana u idejnom projektu, kako bi se očuvala bezbednost i funkcionalnost prostora.

- Saobraćajni priključak se ukršta sa pešačkim tokovima (trotoarom) u ulici Jalija i u novoplaniranoj ulici, zbog čega je neophodno predvideti adekvatan prostor za nesmetano kretanje pešaka između ulazno-izlazne saobraćajne trake i pešačkog prostora. U skladu s tim, potrebno je projektovati i izvesti horizontalno obeležavanje površina za pešake preko ulazno-izlazne trake, u obliku pešačkog prelaza (zebra), kako bi se obezbedila bezbednost pešaka i jasno odvojio pešački od saobraćajnog prostora. Obeležavanje treba biti izvedeno prema važećim saobraćajnim standardima, sa odgovarajućim materijalima i u skladu sa predviđenim projektom, kako bi se osigurala dobra vidljivost i bezbednost svih učesnika u saobraćaju.

-Ograđivanje parcele prema javnim površinama nije dozvoljeno, jer bi moglo dovesti do smanjenja vidljivosti, čime bi se ugrozila sigurnost pešaka i saobraćaja. Ovaj zahvat bi stvorio barijere koje bi ometale nesmetan pregled saobraćajnih tokova i smanjile bezbednost, naročito u zonama u kojima je vizuelna preglednost ključna za bezbedno kretanje pešaka i vozila.

-Tehničke karakteristike projektovanja priključka

-Prilikom projektovanja saobraćajnog priključka voditi računa o prioritetu bezbednog odvijanja saobraćaja.

-Konstrukcija saobraćajnog priključka može biti izvedena od betona, asfalta ili prefabrikovanih betonskih elemenata, pri čemu širina priključka mora biti najmanje 5,5 m, uz radijus definisan u idejnom rešenju. Takođe, minimalna udaljenost od postojećeg pešačkog prelaza do početne tačke saobraćajnog priključka mora iznositi najmanje 5 m, kako bi se obezbedila sigurnost i nesmetan protok saobraćaja i pešaka.

-Saobraćajni priključak nivelaciono rešiti tako da omogući odvodnjavanje atmosferskih voda ka zelenim površinama u okviru parcele, kao i preko slivnika i zatvorenog cevnog sistema uključiti u kišnu kanalizaciju u ulici Jalija.

-Tehničke uslove iz ovog akta treba ugraditi u projektnu dokumentaciju u građevinskoj dozvoli i pridržavati ih se prilikom izvođenja radova.

-Regulirati pravo investitora da postavi i koristi predmetni objekat - saobraćajni priključak na navedenim parcelama.

-Naknada za zakup delova zemljišta javnog puta i drugog javnog zemljišta koje koristi upravljač javnog puta, investitor je dužan da reguliše ugovorom sa upravljačem puta (ulice) pre početka radova.

-Napomena

-Izgradnjom objekta ne sme se otežati odvijanje kolskog i pešačkog saobraćaja

-Pristup katastarskoj parceli sa javne saobraćajnice, kao i izlazak sa parcele na javnu saobraćajnicu, mora se vršiti **isključivo kretanjem vozila unapred**.

-Ostvarenje ulaza i izlaza duž cele parcele nije dozvoljeno, osim u delovima predviđenim za saobraćajni i pešački ulaz-izlaz prema idejnom rešenju, kao i u delovima namenjenim za komunalno opremanje i ekonomski prilaz.

-Na javnoj površini nije dozvoljeno projektovati parkiranje vozila.

-Ulicu Jalija u novoplaniranu ulicu je potrebno oivičiti sa svim punim poprečnim profilom, sve prema izmeni i dopuni GUP-a uz saglasnost nadzorne službe JP Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara i da se prilazi odrade sa tvrdom podlogom ili sa istim kolovoznim zastorom kao i pomenuta ulica.

- Trotoari se mogu izvesti od betona sa debljinom od 10 cm, postavljeni na tamponirani sloj debljine 15 cm, uz zaštitu asfalt beton zastorom debljine 2 cm. Alternativno, trotoari mogu biti izvedeni od behaton kocki, koje se montiraju na tvrdu podlogu tamponskog sloja debljine 15 cm i sloj rizle debljine 7 cm. Debljina behaton kocki mora biti minimum 8 cm. Oivičenje trotoara treba biti izvedeno postavljanjem ivičnjaka sve prema projektnoj dokumentaciji . Nagib trotoara treba biti izveden prema ulici, odnosno prema uličnim slivnicima, pri čemu maksimalni dozvoljeni nagib trotoara iznosi 3 %.

- Potrebno je javnu površinu odvojiti od privatne izvedbom oborenog ivičnjaka dimenzija 24x15 cm i rigole. Ivičnjak i rigola će vizuelno razdvojiti ove dve površine, pri čemu će rigola služiti i za usmeravanje otpadnih voda u cevni sistem kišne kanalizacije. Ivičnjak mora biti postavljen na betonsku podlogu odgovarajuće čvrstoće kako bi se obezbedila dugotrajnost i otpornost na opterećenja. Rigola mora biti projektovana tako da omogućava nesmetan protok vode, izdrži predviđena saobraćajna i atmosferska opterećenja, te bude u skladu sa važećim tehničkim propisima za

Scanned with CamScanner

odvodnjavanje urbanih površina.

- Prilikom izvođenja radova na uređenju platoa ili zelenih površina u okolini objekta, ne dozvoljava se nadvišenje javne površine, odnosno planski definisanog trotoara. Svi radovi moraju biti izvedeni na način koji ne ugrožava integritet postojećih javnih površina i mora se poštovati planirana granica trotoara, kako bi se obezbedio nesmetan prolaz pešaka i očuvala funkcionalnost javnog prostora.

-Prilikom izvođenja radova treba voditi računa o mogućim podzemnim instalacijama.

-Tokom izvođenja radova propisano je obeležiti, obezbediti i postaviti privremenu saobraćajnu signalizaciju ako je to potrebno.

-Posle završetka radova, prostor ulice koji nije predmet projekta (kolovoz, trotoar ili slobodna površina) vratiti u prvobitno stanje.

-Obavezno je izvršiti geodetsko snimanje i kartiranje izvedenih radova, kako bi se dokumentovao tačan položaj i obim izvršenih radova na terenu.

-Tokom izvođenja radova i nakon završetka izgradnje saobraćajnog priključka, dužni ste da se obratite Javnom preduzeću Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara radi obavljanja kontrole i nadzora nad izvedenim radovima.

-Ukoliko se ne ispune navedeni uslovi prilikom buduće izgradnje ili rekonstrukcije javne saobraćajnice, Javno preduzeće Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara neće snositi odgovornost za eventualna oštećenja priključka, ukoliko on nije izgrađen u skladu sa propisanim standardima i uslovima.

-Tokom postupka za izdavanje saglasnosti za priključenje objekta na infrastrukturnu mrežu, Javno preduzeće Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara detaljno će sagledati stanje javnih površina, uključujući ulice i trotoare, u okviru područja na kojem se objekat nalazi. Ukoliko se utvrdi da izvedena javna infrastruktura ne ispunjava sve tehničke i projektne zahteve definisane projektno-tehničkom dokumentacijom za te površine, Javno preduzeće Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara neće moći da izda saglasnost za priključenje objekta na infrastrukturu, sve dok se ovi uslovi ne ispune u potpunosti.

Urbanističko-tehnički uslovi za projektovanje i priključenja na fekalnu kanalizaciju

Kapacitet, način, tehnički uslovi za priključenje, mesto priključenja i tehničke karakteristike

-Nedostajuća ulična infrastruktura kišne kanalizacije

-U neposrednoj blizini predmetne parcele u ulici Jalija nema ulične kišne kanalizacije koja bi svojim kvalitetom i kapacitetom zadovoljila iskazane potrebe predmetnog objekta. Iz tog razloga, potrebno je u ulici Jalija izraditi potrebnu infrastrukturu.

-Za realizaciju priključenja objekta na gradsku kišnu kanalizaciju i izradu nove, prethodno pomenute ulične kišne kanalizacije, potrebno je izraditi projektnu dokumentaciju, obezbediti građevinsku dozvolu i sve potrebne saglasnosti za sečenje i prekopavanje betonskih, asfaltnih i drugih površina od nadležnih službi i organa. To nije obaveza i trošak JP Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara, već investitora predmetnog objekta - podnosioca zahteva.

-Prikljucenje na kisnu kanalizaciju

-Priključenje objekta planirati na planiranu kišnu kanalizacionu mrežu - nedostajuću infrastrukturu u pristupnoj ulici do predmetnog objekta, u cev od Ø 250 mm u ulici Jalija, sa izradom montažnog armirano-betonskog revizionog okna (ili koristiti fazonski komad "jahač" zatvoren u kanalet betonskog ankera) i formiranom kaskadom od 40 cm iznad postojećeg cevovoda kišne kanalizacije. Dubina ukopavanja cevovoda ulične kanalizacione cevi je maksimum 1,60 m od kote asfalta - poklopca šahta postojeće ulice.

-Priključni vod od javne kanalizacije atmosferskih voda do slivnika sa taložnikom izvesti od plastičnih cevi prečnika Ø 200 mm (kao po idejnom rešenju), postavljenih na fino planirani i zbijeni sloj peska minimalne debljine 10 cm, a iznad cevi minimalno 10 cm.

-Priključna cev mora biti tako ugrađena da celom svojom površinom prima i prenosi opterećenje. Nedopustivo je osloniti cev na ploču, kamen ili slično, što može izazvati koncentraciju napona, nepoželjnu deformaciju ili lom cevi.

-Dubina ukopavanja priključnog voda mora biti takva da obezbeđuje zaštitu od zamrzavanja i loma usled opterećenja od saobraćaja, kao i da se prilagodi već postavljenim instalacijama.

-Korisnik je dužan da zatraži od davaoca usluga tehnički pregled ispravnosti priključnog voda od javne kanalizacije

Scanned with CamScanner

atmosferskih voda do slivnika sa taložnikom iza regulacione linije korisnika, pre dovođenja javne površine u prvobitno stanje.

-Slivnik sa taložnikom mora biti minimalnih dimenzija: prečnika 50 cm ili 50x50 cm, s gornjim nivoom koji omogućava ulivanje površinskih voda u slivnik. Slivnik sa taložnikom može biti zidan od opeke ili od betonskih zidova, ili tipski slivnik od betona ili plastičnih materijala cevastog oblika. Poklopac-rešetka slivnika treba da zadovoljava uslove očekivanog opterećenja. Po mogućstvu, slivnik sa taložnikom iza regulacione linije treba postaviti tako da priključni vod bude što kraći radi lakšeg održavanja. Čišćenje taložnika slivnika, koji se nalazi na parceli korisnika, je obaveza korisnika kanalizacije atmosferskih voda.

-Kvalitet atmosferskih voda koje se ispuštaju u naseljsku atmosfersku mrežu mora odgovarati II-b klasi. Za atmosferske vode sa zauljenih ili zaprljanih površina, pre uliva u atmosfersku kanalizaciju, potrebno je predvideti odgovarajući predtretman. Sadržaj ulja u tretiranoj vodi ne sme biti veći od 0,1 mg/l, a koncentracija suspendovanih materija ne veća od 35 mg/l.

Napomena

Nabavka potrebnih saglasnosti za isecanje, prekopavanje javih površina, regulaciju saobraćaja i slično, su u obavezi i o trošku investitora.

Pravo na izradu priključaka i priključenje objekta na uličnu infrastrukturu se stiče kada se zadovolje uslovi za priključenje u skladu sa članom 39 i član 41 pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem („sl.glasnik RS" , br. 68/2019).

Ostali podaci

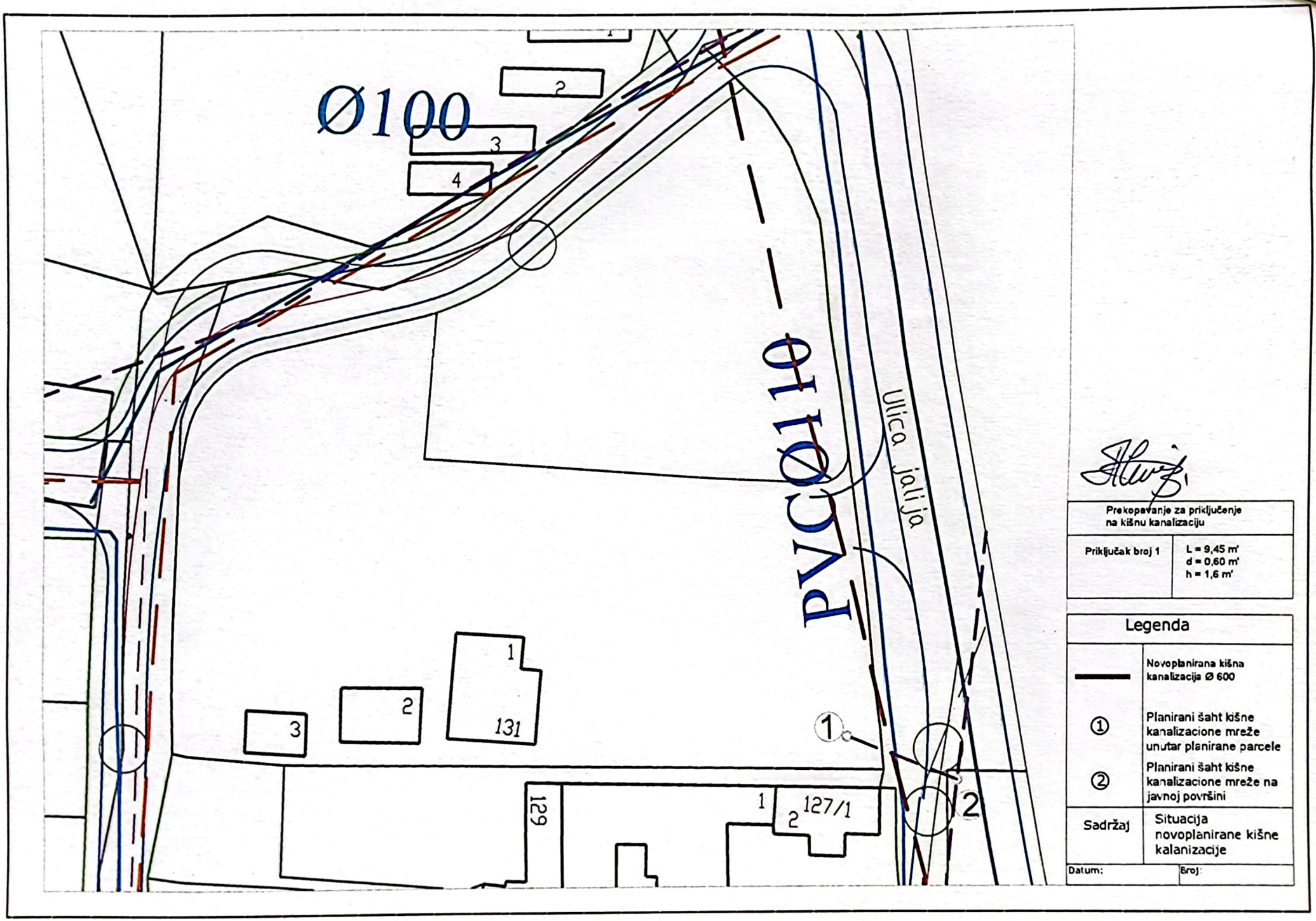
Prilozi	Uslovi za projektovanje i priključenje, skica prikljucenja na saobraćajni priključak i pešački priključak, skica priključenja na kišnu kanalizaciju.	
Rok za izgradnju projektovanog priključka na javnu saobraćajnicu	Poslednji rok za uređenje priključenja je pre izdavanja upotrebne dozvole. Do tada saobraćajni priključak mora biti formiran i izveden u svemu prema izdatim uslovima.	
Rok važenja uslova za projektovanje i priključenje	U skladu sa UREDBOM o lokacijskim uslovima (Sl. glasnik. RS br. 115/2020) , član 32: Uslovi za projektovanje i priključenje važe sve vreme važenja lokacijskih uslova izdatih u skladu sa njima, odnosno do isteka važenja građevinske dozvole, a realizuju se izdavanjem upotrebne dozvole, odnosno priključenjem objekta na infrastrukturu za koju su izdati.	
Naknada za izdavanje uslova za projektovanje i priključenje	Na osnovu cenovnika usluga Javnog preduzeća „Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara", naknada za tehničke uslove za projektovanje i priključenje.	1.414.698,05 din

Obrađivač predmeta	**v.d. Direktor**
Almir Biševac, master inž.arh.	Berin Ljajić, dipl.prav.

Scanned with CamScanner



Scanned with CamScanner



Scanned with CamScanner

JAVNO KOMUNALNO PREDUZEĆE
VODOVOD I KANALIZACIJA
N O V I P A Z A R

28. Novembar 39, 36300 Novi Pazar, Srbija
e-mail: viksaglasnosti@gmail.com

Žiro račun: 160-7245-69, 105-42072-10, 205-87916-83
PIB: 111928056
Matični broj: 21573094
Šifra delatnosti : 3600

TELEFONI:
Centrala: 311-773
312-273
Generalni direktor: 332-472
Tehnički direktor: 332-470
Filtersko postrojenje: 383-999
Komercijala- FAX: 316-847
Služba održ. Vodovoda: 311-785
Opšte pravna služba: 336-681
Merno naplatna operativa: 336-680

Broj: 341/25
Dana: 26.02.2025.

U vezi sa podnosiocem zahteva:

Naziv :	ModernStan 20 DOO NOVI PAZAR
Matični broj i PIB :	
Mesto :	Novi Pazar
Adresa :	KEJ 37.SANDŽAČKE DIVIZIJE bb
Kontakt :	0668844659

Kojim se traže USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE - VODOVOD I FEKALNA KANALIZACIJA :

Novi stambeno-poslovni objekat Po3+Po2+Po1+P+8 na
KP. Br 478/7 KO Novi Pazar
Ukupno BRUTO izgrađene površine 19.555,79 m2
Broj katastarskih parcela : 478/7 KO Novi Pazar, ukupne površine 2.537,0 m2,
Klasifikaciona oznaka: 112222, 123002, 222420
Katastarska opština : Novi Pazar

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUCENJE VODOVOD I FEKALNA KANALIZACIJA

KAPACITET, NAČIN, TEHNIČKI USLOVI ZA PRIKLJUČENJE, MESTO PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I TEHNIČKE KARAKTERISTIKE PRIKLJUČKA

- **Nedostajuća ulična infrastruktura vodovoda.**
- U neposrednoj blizini predmetne parcele u ulici Kej 12. Srpske Brigade, nema uličnog vodovoda koji bi svojim kvalitetom i kapacitetom zadovoljio iskazane potrebe predmetnog objekta, postojećih objekata i budućih objekata. Iz tog razloga, potrebno je : u ulici Kej 12. Srpske brigade - Jalija, izgraditi deonicu novog uličnog vodovoda od PE vodovodnih cevi Ø225mm ukupne dužine od L=300,00m, do ulice Dimitrija Tucovića. Pomenuti novi ulični cevovod **nedostajuća infrastruktura** PE Ø225mm, priključiće se na postojeće uličnе cevovode vodovoda PE Ø200mm u ulici 12. Srpske brigade i na ACC Ø175mm

na raskrsnici ulica Stevana Nemanje i Dimitrija Tucovića. Za realizaciju priključenja objekta na gradski vodovod i izradu novog napred pomenutog uličnog vodovoda (nedostajuća infrastruktura), potrebno je uraditi : projektnu dokumentaciju, obezbediti građevinsku dozvolu, sve potrebne saglasnosti za isecanje i prekopavanje betonskih, asvaltiranih i drugih površina od nadležnih službi i organa, obezbediti finansijska sredstva za njegovu izgradnju, što nije obaveza JKP »Vodovod i kanalizacija«
Novi Pazar, već Investitora predmetnog objekta-podnosioca zahteva. Ovaj planirani ulični vodovod, posle izgradnje postaje u vlasništvu i nadležnosti »JKP Vodovod i kanalizacija« Novi Pazar.

- Priključenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu projektovati u ulici 12. Srpske brigade - Jalija, na napred pomenutu **nedostajuću infrastrukturu** - planirani ulični vodovod PE Ø225mm L=300,00m1.
- Radni pritisak u mreži kreće se oko 3 bara. Ovaj podatak o visini pritiska, ne smatramo trajnim, već privremenim u zavisnosti od potrošnje vode i stanja vodosnabdevanja u Gradu. Iz tog razloga ovaj podatak o visini pritiska treba uzeti sa rezervom.
- Priključak izvesti sa OP komadom Ø200/200mm. Priključak od uличne cevi do vodomernog skloništa projektovati isključivo u pravoj liniji od PE cevi Ø225mm, upravno na uličnu cev. Ne dozvoljavaju se nikakvi horizontalni ni vertikalni prelomi na delu priključka do vodomera. Minimalna dubina ukopavanja priključne cevi je 1,30 m od površine terena. Kućni priključak izvesti u sloju sitnog peska, minimalne debljine sloja 10cm.
- Ukoliko radni pritisak i količina vode prema hidrauličkom proračunu ne može da podmiri potrebe objekta, obavezno projektovati postrojenje za povećanje pritiska i obezbediti rezervu vode putem rezervoara.
- Centralne vodomere (jedan kombinovani Ø100mm za hidrantsku vodovodnu mrežu, jedan kombinovani Ø100mm za sprinklersku vodovodnu mrežu, jedan kombinovani Ø80mm za sanitarnu vodovodnu mrežu stanova i jedan Ø25mm za sanitarnu vodovodnu mrežu poslovnog prostora-lokala-podstanice), postaviti u vodomerno sklonište - šaht na 1,50 m unutar regulacione linije. U koliko nema uslova za izgradnju vodomernog šahta van objekta u okviru predmetne parcele, napred pomenute vodomere postaviti u posebnu prostoriju ili sklonište unutar objekta, koje mora biti zaštićeno od spoljnih uticaja i smešteno uz prednji spoljni zid do ulice – regulacione linije na strani priključnog voda. Dimenzije vodomernog skloništa - šahta projektovati da budu dovoljne za smeštaj vodomera, potrebnih fazonskih komada i armature. U slučaju da napred pomenuti vodomeri, fazonski komadi i armature, budu smešteni unutar objekta, kako je to već napred opisano i u koliko dođe do havarije na njima, JKP »Vodovod i kanalizacija« Novi Pazar, ne snosi nikakvu odgovornost za nastalu štetu.
- Ukoliko se u objektu nalazi više vrsta potrošača (stambene celine, lokali, skloništa, toplotna podstanica i dr.) predvideti posebne glavne vodomere za svakog potrošača posebno.
- Za svaki stan i poslovni prostor – lokal - podstanicu, obavezno predvideti po jedan interni vodomer Ø15 mm, sa zajedničkim spratnim ormarićem za njihov smeštaj u okviru zajedničkih prostorija - hodnika. Nije dozvoljeno smeštanje napred pomenutih internih vodomera Ø15 mm u prostorije unutar stanova i lokala.
- Dimenzionisanje vodomera izvršiti prema hidrauličkom proračunu.
- Ukoliko se u toku izgradnje objekta dođe do saznanja da u okviru predmetne parcele postoji deo uличne infrastrukture vodovoda i priključaka na nju, potrebno je predvideti da isti postanu deo planiranog predmetnog objekta,

svo vreme funkcionalna i sve to o trošku Investitora. U slučaju potrebe njihovog eventualnog izmeštanja, izmeštanje mora biti samo uz saglasnost JKP „Vodovod i kanalizacija" Novi Pazar i o trošku Investitora.

KAPACITET, NAČIN, TEHNIČKI USLOVI ZA PRIKLJUČENJE, MESTO PRIKLJUČENJA NA GRADSKU FEKALNU KANALIZACIJU I TEHNIČKE KARAKTERISTIKE PRIKLJUČKA

- Priključenje objekta planirati na postojeći novi fekalni kolektor u ulici 12. Srpske brigade
  Dubina dna fekalnog kolektora je oko 3,50 m od površine asvalta-poklopca šahta.
- Priključak objekta izvesti formiranjem novog uličnog revizionog silaza.
- Kućni priključak izvesti od PVC kanalizacionih cevi Ø200 mm, u sloju sitnog peska, minimalne debljine sloja 10cm, sa podužnim padom 2-10 % i minimalnim ukopavanjem cevi od 1,00 m, od površine terena.
- Priključak od uličnog novoformiranog revizionog silaza do revizionog silaza u okviru predmetne parcele, projektovati isključivo u pravoj liniji, upravno na uličnu cev. Ne dozvoljavaju se nikakvi horizontalni ni vertikalni prelomi na delu od priključka do revizionog silaza u parceli. Revizioni silaz treba da je na 1,50 m unutar regulacione linije. Poprečni presek revizionog silaza je 1,00 m x 1,00 m, ako je pravougaonog oblika, ili prečnika Ø 1,00 m ako je kružnog poprečnog preseka.
- Revizioni silaz mora biti od vodonepropusnog materijala sa odgovarajućom kinetom i livenogvozdenim poklopcem.
- Ukoliko ne postoji mogućnost izgradnje revizionog silaza van objekta u okviru predmetne parcele, predviditi odgovarajući način čišćenja kućnog priključka iz objekta. Čistilica mora biti smeštena sa unutrašnje strane objekta, na prednjem spoljnem zidu do ulice – regulacione linije na strani priključka. U slučaju da na napred pomenutom priključnom delu sa čistilicom unutar objekta, dođe do havarije, JKP »Vodovod i kanalizacija« Novi Pazar, ne snosi nikakvu odgovornost za nastalu štetu.
- Gradska kanalizaciona mreža je separatnog sistema pa prema tome posebno projektovati i izvoditi fekalnu i kišnu kanalizaciju.
- Otpadne vode iz podrumskih i drugih prostorija, koje su ispod kote terena-ulice, ne projektovati da budu direktno izlivane u uličnu fekalnu kanalizaciju, već projektovati da se posredno preko pumpnog postrojenja prepumpavaju.
- Priključenje drenažnih podzemnih voda na fekalnu kanalizacionu mrežu nije dozvoljeno.
- Površinske i upotrebljene vode, koje se mogu zaprljati tečnim gorivom ili njegovim derivatima, moraju se prethodno adekvatno prečistiti od istih, pa tek onda odvesti do uličnog kanalizacionog sistema.
- Ukoliko se u toku izgradnje objekta dođe do saznanja da u okviru predmetne parcele postoji deo ulične infrastrukture fekalne kanalizacije i priključci na nju, potrebno je predvideti da isti postanu deo planiranog predmetnog objekta, svo vreme funkcionalna i sve to o trošku Investitora. U slučaju potrebe njihovog, eventualnog izmeštanja, izmeštanje mora biti samo uz saglasnost i kako to odredi JKP „Vodovod i kanalizacija" Novi Pazar i o trošku Investitora.
- Na delu predmetne parcele 478/7 KO Novi Pazar, nalazi se deo gradskog fekalnog kolektora ACC Ø600 mm. Zbog značaja napred pomenutog fekalnog kolektora, potrebno je obezbediti njegovu neprekidnu stabilnost, funkcionalnost i pristupačnost radi održavanja, koje izgradnjom predmetnog objekta ne smeju biti ugrožene ni jednog trenutka.

Iz tih razloga udaljenost planiranog objekta od napred pomenutog gradskog fekalnog kolektora mora biti minimum 3,00m1, posebno podzemnog dela objekta – podruma i šipova.

Izdati Uslovi ne daju pravo podnosiocu zahteva da pristupi bilo kakvim radovima u cilju izvođenja priključka za vodovodnu i kanalizacionu mrežu. Radove na izradi priključaka, isključivo izvodi JKP »Vodovod i kanalizacija«, tek posle ostvarenog prava na priključenje.
Rok za priključenje je jedna godina od dana izdavanja Uslova tj. do 08.11.2025.
Uslovi za projektovanje i priključenje važe sve vreme važenja lokacijskih uslova izdatih u skladu sa njima, odnosno do isteka važenja građevinske dozvole, a realizuju se izdavanjem upotrebne dozvole, odnosno priključenjem objekta na infrastrukturu za koju su izdati.
Naknada za priključenje objekta na gradski vodovod i fekalnu kanalizaciju je po osnovu predmera i predračuna radova i »Cenovnika usluga«, koji je dana 29.01.2024. usvojio Nadzorni odbor JKP«Vodovod i kanalizacija« - Novi Pazar.

NAKNADA ZA PRIKLJUČENJE

IZRADA PRIKLJUČAKA PREMA PREDMERU I PREDRAČUNU RADOVA :

I IZRADA PRIKLJUČAKA PREMA PREDMERU I PREDRAČUNU RADOVA :

-VODOVOD	619.420,00 din
-FEKALNA KANALIZACIJA	197.900,00 din
I UKUPNO IZRADA PRIKLJUČAKA BEZ PDV-a	**817.320,00 din**
PDV	163.464,00 din
I UKUPNO ADMINISTRATIVNA CENA KOŠTANJA BEZ PDV-a	**817.320,00 din**

U SKLADU SA ZAKONOM O PDV-u ČLAN 10. STAV 2. TAČKA 3. NIJE OBRAČUNAT PDV ZA GRAĐEVINSKE RADOVE NA IZRADI PRIKLJUČAKA – POZICIJA „I" - UKUPNO IZRADA PRIKLJUČAKA.

II ADMINISTRATIVNA CENA PRIKLJUČAKA :

-CENA KOŠTANJA PREMA PROFILU PRIKLJUČKA ZA STAMBENO-POSLOVNE OBJEKTE
Priključak (vodomer un. prečnik) profil Ø100mm: 2x550.000,00 1.100.000,00 din

-CENA KOŠTANJA PREMA PROFILU PRIKLJUČKA ZA STAMBENE OBJEKTE
Priključak (vodomer un. prečnik) profil Ø80mm: 1x300.000,00 300.000,00 din

-CENA KOŠTANJA PREMA PROFILU PRIKLJUČKA ZA POSLOVNE OBJEKTE - LOKALE
Priključak (vodomer un. prečnik) profil Ø25mm: 1x110.000,00 110.000,00 din

-NADOKNADA PREMA BROJU STANOVA : 131x20.000,00 2.620.000,00 din

-NADOKNADA PREMA BR. POSL. PROSTORIJA : 2x32.000,00 64.000,00 din

II UKUPNO ADMINISTRATIVNA CENA KOŠTANJA BEZ PDV-a **3.494.000,00 din**
PDV 20% 698.800,00 din

II UKUPNO ADMINISTRATIVNA CENA KOŠTANJA SA PDV-om**4.192.800,00 din**

III NEDOSTAJUĆA INFRASTRUKTURA CENA :

-NEDOSTAJUĆA INFRASTRUKTURA VODOVOD BEZ PDV : 3.973.610,00 din

3.973.61000 din
PDV 20% 794.722,00 din

III UKUPNO NEDOSTAJUĆA INFRASTRUKTURA BEZ PDV : 3.973.610,00 din

U SKLADU SA ZAKONOM O PDV-u ČLAN 10. STAV 2. TAČKA 3. NIJE OBRAČUNAT PDV ZA GRAĐEVINSKE RADOVE NA IZRADI PRIKLJUČAKA – POZICIJA „I" - UKUPNO IZRADA PRIKLJUČAKA.

SVEGA : I+II+III = 817.320,00 din+4.192.800,00 din+3.973.610,00 din = 8.793.930,00 din

UKUPNO NAKNADA ZA PRIKLJUČENJE : 8.983.730,00 din

SREDSTVA OD 8.983.730,00 dinara, uplatiti na žiro račun 105-42072-10 AIK banka. kada se za to steknu uslovi važećim Zakonom i Pravilnikom za ovu proceduru.
Poziv na broj 341/25

NAPOMENA:

IZGRADNJA NEDOSTAJUĆE INFRASTRUKTURE VODOVODA I FEKALNE KANALIZACIJE, KAO I PRIKLJUČENJE PREDMETNOG OBJEKTA NA ISTE, USLOVLJENA JE REALIZACIJOM IZGRADNJE PRISTUPNIH SAOBRAĆAJNICA OD ULICA ČERKEZ MAHALA I SAVE KOVAČEVIĆA DO PREDMETNOG OBJEKTA I PRIBAVLJANJA SVIH POTREBNIH SAGLASNOSTI I DOZVOLA ZA NJENU REALIZACIJU, KAO ŠTO JE I NAPRED POMENUTO.
U SKLADU SA ZAKONOM O PDV-u ČLAN 10. STAV 2. TAČKA 3. NIJE OBRAČUNAT PDV ZA GRAĐEVINSKE RADOVE NA IZRADI PRIKLJUČAKA – POZICIJA : „I" - UKUPNO IZRADA PRIKLJUČAKA.
UKOLIKO DO REALIZACIJE UPLATE, DOĐE DO : IZMENA CENA U CENOVNIKU JKP« VODOVOD I KANALIZACIJA« NOVI PAZAR, IZMENE TEHNIČKOG REŠENJA PRIKLJUČAKA, PROMENE BROJA STANOVA ILI POSLOVNIH PROSTORIJA, OBRAČUNAT ĆE SE NOVA NAKNADA ZA PRIKLJUČENJE, PREMA NOVONASTALOJ SITUACIJI. OBRAČUN ĆE SE ISPOSTAVITI PRE PRIKLJUČENJA OBJEKTA I INVESTITOR JE DUŽAN DA PREMU NJEMU IZVRŠI UPLATU NOVČANIH SREDSTAVA PRE REALIZACIJE IZRADE PRIKLJUČAKA NA GRADSKI VODOVOD I FEKALNU KANALIZACIJU. NABAVKA POTREBNIH SAGLASNOSTI ZA ISECANJE, PREKOPAVANJE ULICE, REGULACIJU SAOBRAĆAJA I SLIČNO, SU U OBAVEZI I O TROŠKU INVESTITORA.
PRAVO NA IZRADU PRIKLJUČAKA I PRIKLJUČENJE OBJEKTA NA ULIČNU INFRASTRUKTURU VODOVOD I FEKALNE KANALIZACIJE STIČE SE, KADA SE ZADOVOLJE USLOVI ZA PRIKLJUČENJE U SKLADU SA ČL. 39 I ČL. 41

PRAVILNIKA O POSTUPKU SPROVOĐENJA OBJEDINJENE PROCEDURE ELEKTRONSKIM PUTEM („SL. GLASNIK RS", BR. 68/2019).

KAPACITET, NAČIN, TEHNIČKI USLOVI ZA PRIKLJUČENJE, MESTO PRIKLJUČENJA NA GRADSKU KIŠNU KANALIZACIJU I TEHNIČKE KARAKTERISTIKE PRIKLJUČKA

Uslove za projektovanje i priključenje površinskih – atmosferskih voda na gradsku – uličnu kišnu kanalizaciju određuje „Direkcija za izgradnju" – Novi Pazar.

Referent službe :
Mersud Mušić geometar

Rukovodilac službe :
Omer Hadžitahirović dipl. inž. građ.

Projektant službe :
Amel Ramović dipl. Inž. građ.

Generalni direktor:
Gradimir Nedeljković dipl. ecc.

PREDMER I PREDRAČUN RADOVA PRIKLJUČAK ZA STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT ModernStan 20 NOVI PAZAR KEJ 37.SANDŽAČKE DIVIZIJE bb KP BR 478/7 KO NOVI PAZAR NEDOSTAJUĆA INFRASTRUKTURA - VODOVOD 12. SRPSKE BRIGADE-DIMITRIJE TUCOVIĆA NOVI PAZAR MESTO IZGRADNJE OBJEKTA NOVI PAZAR						
OPIS RADOVA	MERA	KOLIČINA		CENA		UKUPNO
VODOVOD				1		
I ZEMLJANI RADOVI						
1. Kombinovani iskop kanalskog rova u materijalu III i IV kategorije,dubine do 2m, za polaganje cevi, i rupa za šahte,sa eventualnim crpljenjem vode, sa izbacivanjem iskopane zemlje van rova min.1-2m od spoljne ivice rova. Sve gotovo plaća se po m3 izvršenog iskopa računajući i eventualno crpljenje podzemne i meteorske vode.	m3	234	x	1,000.00	=	234,000.00
2. Kombinovani iskop kanalskog rova u materijalu III i IV kategorije,dubine do 2m, za polaganje cevi, za priključke,sa eventualnim crpljenjem vode, sa izbacivanjem iskopane zemlje van rova min.1-2m od spoljne ivice rova. Sve gotovo plaća se po m3 izvršenog iskopa računajući i eventualno crpljenje podzemne i meteorske vode.	m3	0	x	1,000.00	=	0.00
3. Nabavka, transport i ugradnja rizle ispod, iznad i okolo cevi, u sloju 10+D+10cm i pun proil rova. Plaća se po m3 ugrađenog peska.	m3	72	x	3,000.00	=	216,000.00
4. Zatrpavanje rova tamponom u slojevima debljine 20-25cm. Prvi sloj od 1,00m iznad gornje ivice cevi nabijati ručnim nabijačem i to pažljivo da nebi došlo do oštećenja cevi. Ostali dio rova nabijati mašinskim putem sve dok se ne postigne zbijenost od 150 kg/cm2 . Sve gotovo plaća se po m3 utrošenog materijala zatrpanog rova.	m3	162	x	2,500.00	=	405,000.00
5. Utovar viška zemlje iz iskopa sa transportom na daljinu do 3km, sa istovarom, razastiranjem i planiranjem zemlje prema konfiguraciji okolnog terena, na deponiju gdje to odredi nadzorni organ ili nadležni organ SO. Usvojen je koeficijent rastresitosti 1,25. Sve gotovo plaća se po m3 odvežene zemlje.	m3	293	x	1,000.00	=	293,000.00
6. Isecanje asfaltnih i betonskih površina debljine do 20cm, sa svim potrebnim štemovanjem i razbijanjem istih, i sa uklanjanjem nastalog otpadnog materijala sa gradilista. Sve gotovo plaća se po m2 razbijenih asfaltno betonskih površina i njihovim odvozom na deponiju.	m2	180	x	1,800.00	=	324,000.00
SVEGA ZEMLJANI RADOVI						1,472,000.00
II TESARSKI RADOVI						
1. Jednostrano i dvostrano podgrađivanje i razupiranje kanalskog rova horizontalnim talpama d=5cm, i vertikalnim gredicama koje su razuprte drvenim ili metalnim razupiračima. Sve gotovo sa radom i materijalom plaća se po m2 razvijene površine podgrade.	m2	780	x	800.00	=	624,000.00

OPIS RADOVA	MERA	KOLIČINA		CENA		UKUPNO
SVEGA TESARSKI RADOVI						624,000.00
III BETONSKI RADOVI						
1. Izrada priključnog šahta po sledećem: Zidovi šahta su debljine d=20cm, od betonskih blokova 20x20x40cm. Gornja ploča je debljine d=20cm, od betona MB30, armirana mrežom 2xQ235, u ploči izraditi otvor, prečnika 600mm za silaz u šaht. Donja ploča je debljine d=20cm, od betona MB30, armirana mrežom Q235. Ispod otvora za silaz u šaht ugraditi livene penjalice, na razmaku od 30cm i u raskoraku od 15cm. Plaća se po komadu šahta, sa svim potrebnim materijalom i radom. Unutrašnje mere kontrolnog šahata su: 140x140x200cm	kom	2	x	120,000.00	=	240,000.00
2.Izrada betonskih kocki i ankernih blokova od nabijenog betona MB20. Plaća se po m3 ugrađenog betona.	m3	0.5	x	20,000.00	=	10,000.00
SVEGA BETONSKI RADOVI						250,000.00
IV MONTAŽNI RADOVI						
1. Nabavka, transport i montaža PHDE 100 vodovodnih cevi NP10, sa raznošenjem duž rova, podešavanjem po pravcu i visini i izradom spojeva. Plaća se po m1 urađene vodovodne linije.						
Ø25mm	m1	0	x	120.00	=	0.00
Ø160mm	m1	0	x	2,250.00	=	0.00
Ø225mm	m1	300	x	3,800.00	=	1,140,000.00
2. Nabavka, transport i montaža liveno gvozdenih fazonskih komada, a prema priloženoj specifikaciji. Plaća se po kg.ugrađenog komada sa svim potrebnim spojnim materijalom.	kg	150	x	800.00	=	120,000.00
3. Nabavka, transport i montaža "MULTI DŽOINT" poluspojki za PVC cevi Ø160mm i 225mm. Plaća se po ugrađenom komadu sa svim potrebnim spojnim materijalom.						
Ø150mm	kom	0	x	43,000.00	=	0.00
Ø200mm	kom	2	x	68,200.00	=	136,400.00
4. Nabavka,transport i montaža liveno gvozdenih šahtnih poklopaca sa ramom. Plaća se po komadu ugrađenog poklopca sa svim potrebnim radom i ugradbenim materijalom.						
Ø625mm,40MP(400KN)	kom	2	x	22,500.00	=	45,000.00
5. Nabavka,transport i montaža MDK montažno-demontažnih komada od sivog nodularnog liva NP10. Plaća se po komadu ugrađenog MDK komada sa svim potrebnim ugardbenim materijalom.						
Ø150mm	kom	0	x	28,750.00	=	0.00
Ø200mm	kom	2	x	40,000.00	=	80,000.00
6. Nabavka, transport i ugradnja ogrlica za kućne priključke uz upotrebu šrafovske robe i zaptivnog materijala. Sve gotovo placa se po komadu ugradjene ogrlice.						
Ogrlica za kućni priključak Ø220	kom	0	x	8,125.00	=	0.00
7. Nabavka,transport i montaža EV pljosnatih ventila od sivog nodularnog liva NP10. Plaća se po komadu ugrađenog ventila sa svim potrebnim ugardbenim materijalom.						
Ø150mm	kom	0	x	33,670.00	=	0.00

OPIS RADOVA	MERA	KOLIČINA		CENA		UKUPNO
Ø200mm	kom	2	x	53,105.00	=	106,210.00
SVEGA MONTAŽNI RADOVI						1,627,610.00
V OSTALI RADOVI						
1. Horizontalno i vertikalno snimanje izvedenog priključka, a prema uslovima za kataster podzemnih instalacija sa kartiranjem na situaciji R=1:100. Snimanje vrši ovlašćena institucija. Sve gotovo plaća se po komadu snimljenog i kartiranog priključka.	kom	0	x	0.00	=	0.00
SVEGA OSTALI RADOVI						0.00
UKUPNO VODOVOD						
I ZEMLJANI RADOVI						1,472,000.00
II TESARSKI RADOVI						624,000.00
III BETONSKI RADOVI						250,000.00
IV MONTAŽNI RADOVI						1,627,610.00
V OSTALI RADOVI						0.00
SVEGA VODOVOD						3,973,610.00
REKAPITULACIJA						
UKUPNO BEZ PDV-a						3,973,610.00
PDV						794,722.00
UKUPNO SA PDV						4,768,332.00

26.02.2025. Novi Pazar

Za realizaciju perikljućenja objekta na gradski vodovod i izradu ovog uličnog vodovoda, potrebno je uraditi : potrebnu projektno tehničku dokumentaciju, obezbediti građevinsku dozvolu, sve potrebne saglasnosti za isecanje i prekopavanje betonskih, asvaltiranih i drugih površina od nadležnih službi i organa, što nije obaveza i o trošku JKP »Vodovod i kanalizacija« Novi Pazar, već je obaveza i o trošku Investitora predmetnog objekta-podnosioca zahteva. Vraćane asfaltiranih i betonskih površina u prvobitno stanje nije predviđeno ovim predmerom i predračunom radova. Tačna cena koštanja radova na prepriključenju postojećih potrošača sa postojeće na novu uličnu vodovodnu mrežu, obračunat će se kada se bude znao njihov tačan broj.

Referent službe,:
Mersud Mušić geometar

Rukovodilac službe:
Omer Hadžitahirović dipl. ing. građ.

Projektant :
Amel Ramović dipl. ing. građ.

M.P.

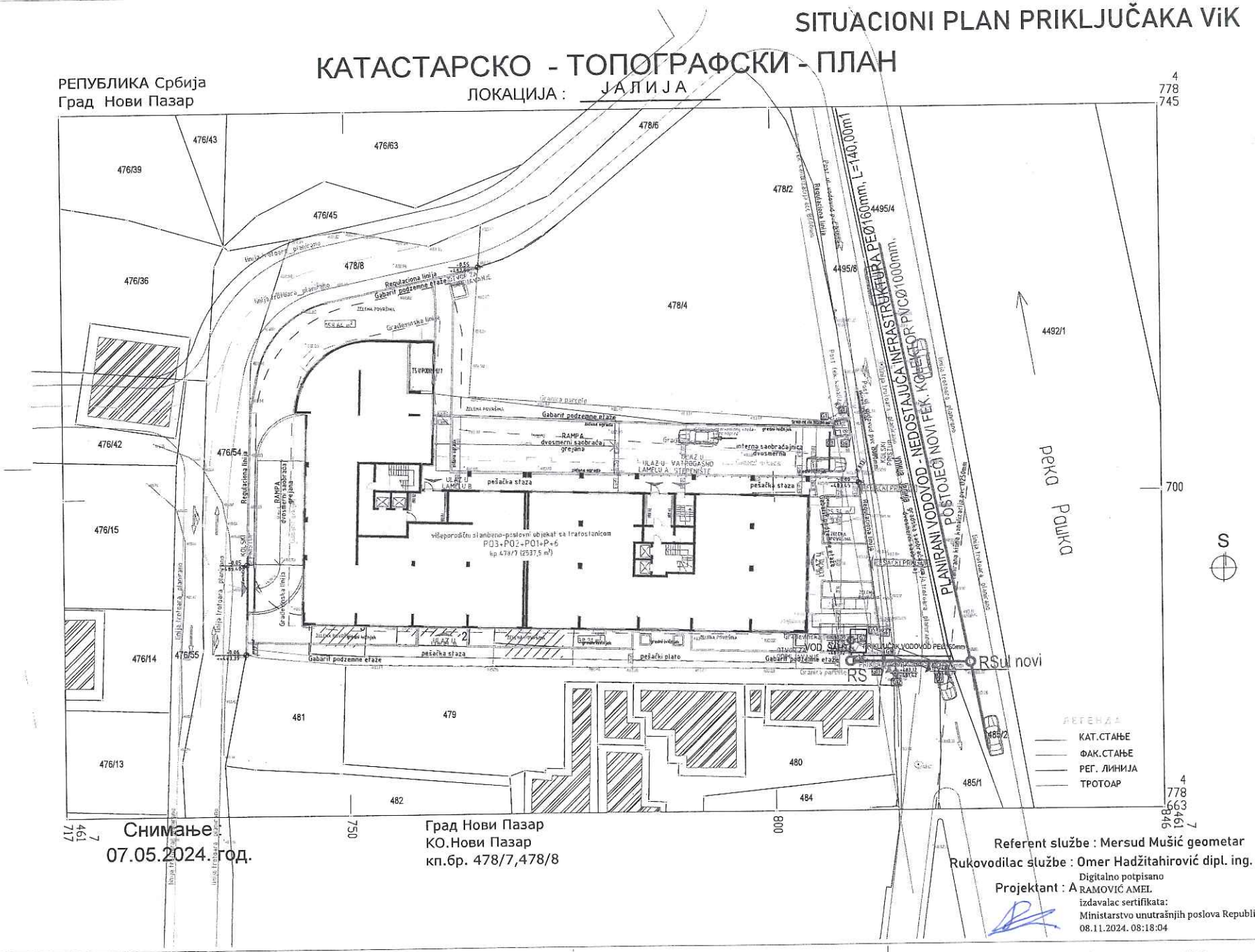
Generalni direktor:
Gradimir Nedeljković dipl. ecc.

SITUACIONI PLAN PRIKLJUČAKA ViK

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ - ПЛАН

РЕПУБЛИКА Србија
Град Нови Пазар

ЛОКАЦИЈА : ЈАЛИЈА



ЛЕГЕНДА
- КАТ.СТАЊЕ
- ФАК.СТАЊЕ
- РЕГ. ЛИНИЈА
- ТРОТОАР

Снимање
07.05.2024.год.

Град Нови Пазар
КО.Нови Пазар
кп.бр. 478/7,478/8

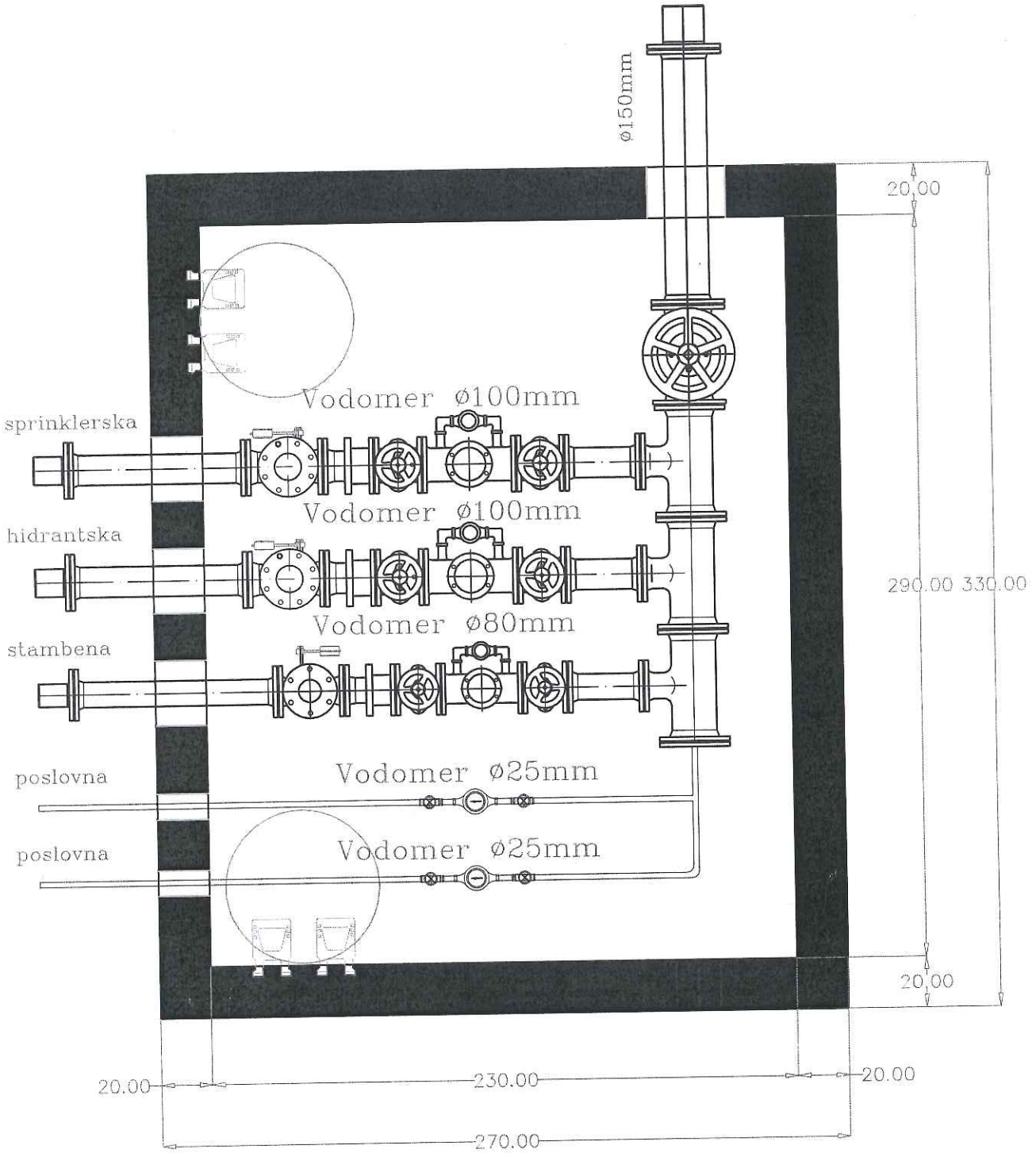
Referent službe : Mersud Mušić geometar

Rukovodilac službe : Omer Hadžitahirović dipl. ing. gradj.

Projektant : A RAMOVIĆ AMEL
Digitalno potpisano
izdavalac sertifikata:
Ministarstvo unutrašnjih poslova Republike Srbije
08.11.2024. 08:18:04

DETALJ VOD. SKLONIŠTA - SAHTA

R=1:20



Projektant :

Amel Ramović dipl. ing. gradj.

Digitalno potpisano
RAMOVIĆ AMEL
izdavalac sertifikata:
Ministarstvo unutrašnjih poslova Republike Srbije
08.11.2024. 08:19:35

ПР-ЕНГ-01.19/01

Наш број: 8К.1.1.0-D-07.06-59495-25

Ваш број:

Нови Пазар, 18.02.2025

МОДЕРНСТАН 20 ДОО НОВИ ПАЗАР

КЕЈ ТРИДЕСЕТ СЕДМЕ САНЏАЧКЕ

36300 НОВИ ПАЗАР

ПРЕДМЕТ: **Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 478/7 на К.О. нови пазар,), НОВИ ПАЗАР, ЈАЛИЈА ББ**

Поводом Вашег захтева, наш број 8К.1.1.0-D-07.06-59495-25, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 478/7 на К.О. нови пазар,), НОВИ ПАЗАР, ЈАЛИЈА ББ, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

1. Електроенергетски услови:

1.1. Снага будућег стамбено пословног објекта:

- **131 станова** (11,04 kW),
- **1 пословни простор** (22,08 kW),
- **1 агрегат** (43,47 kW),
- **2 заједничка потрошња** (17,25 kW),
- **4 лифта** (22,08 kW),
- **1 спринклер станица** (43,47 kW),
- **3 гараже** (11,04 kW),
- **1 хидростаница** (17,25 kW),
- **1 котларница** (43,47 kW).

2. Технички услови:

2.1. У моменту издавања услова не постоји **изграђена електроенергетска инфраструктура** потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објеката на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:

А. -Реконструкција ТС 110/10kV Нови Пазар 2, која подразумева:

- Опремање новог трафо поља 110kV за прикључење другог трансформатора,
- Уградња новог трансформатора 110/10kV, снаге 31,5MVA,
- Изградњу новог постројења 10kV на месту садашњег постројења 35kV са потребним бројем ћелија 10kV,

- **Недостајућа електроенергетска инфраструктура описана у тачки „А„ се налази у плану имаоца јавног овлашћења за који је потребно прибавити потврду код надлежне службе у ЕД Нови Пазар док за преостали део закључити Уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре.**

B. **Изградити нову ДТС 10/0.4kV 1x1000 kVA, у надлежности ОДС-а**. Будућу ТС-у опремити са новим СН блоком, који садржи опрему потребну за даљинско управљање и која се састоји од три водне и једне трафоћелије 10kV, опремљене склопка растављачима. Уградити енергетски трансформатор 10/0.4kV, 1000kVA, са смањеним губицима, бакарним намотајима који се смештају у посебан трафо-бокс, са НН блоком са потребним бројем НН извода, главним НН прекидачем од 1600 А и бројилом за мерење протока енергије са уграђеним модемом за даљинско очитавање,

C. **Изградња нових НН прикључних водова,** типа и пресека, укупно **4 x 4x150mm2**, од будуће ТС-е до ГМРО –е на објекту,

D. **Прикључни 10 kV вод уметнути у будући 10 kV ДВ од ТС 110/10 kV,,Нови Пазар 2,, - ТС 10/0,4 kV,,Балић инвест,, - ТС 10/0,4 kV,, Будућа,, - ТС 10/0,4 kV,, Шестовски поток,,** по принципу улаз излаз до будуће ТС-е.

Претходни УПП-е број 511362-24 од 13.11.2024.године на име Модернстан 20 ДОО издавањем нових постају неважећи.

- **Све напред наведене активности биће дефинисане одговарајућим Уговорима - Уговором о изради техничке документације, Уговором о изградњи недостајућих ЕЕО, Уговором о изградњи прикључка, а који се закључују између подносиоца захтева, у својству финансијера, и Електродистрибуције Србије д.о.о. – Огранак Краљево, у својству Инвеститора, којима ће бити дефинисане обавезе обе стране.**
- Странка је у обавези да реши имовинско правне односе, обезбеди чисте трасе и прибави потребне дозволе за извођење радова (у свему према важећој процедури и законском регулативом).

2.2 Напон прикључења објекта: 3 x 230/400 V

2.3 Место прикључења објекта: НН сабирнице у будућој ТС-и.

2.4 Врста прикључка: трофазни

2.5.Начин прикључења: *подземно*
- тип и пресек прикључка: кабловима типа PP00-A 4x150 mm² постављеним у претходно изграђеним кабловским регалима.

2.6.Инвеститор изградње објекта ће извести заштиту од напона додира ТНЦС систем, заштиту од напона корака и заштиту од пренапона.

2.7.Мерни уређај: За мерење утрошене електричне енергије уградити директно ТРОФАЗНО електронско мултифункционално бројило 10-60 А, комплетно припремљено за систем даљинског очитавања и управљања у складу са документом : "Функционални захтеви и техничке карактеристике бројила електричне енергије и комуникационих уређаја", који је усвојен дана 22.08.2023.године на Техничком стручном савету ЕДС-е. Бројило ће бити опремљено склопком и NBIoT модемом.

2.8. Место уградње мерних и заштитних уређаја: На увек приступачном месту у улазном холу објеката или на надкривеном спољном зиду објеката.

2.9. За управљање тарифама користити управљачки уређај: МТК, интегрисан у бројилима
2.10. Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Нови Пазар ће дефинисати у редовном поступку путем обједињене процедуре.

2.11. Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

2.12. Сва укрштања и паралелна вођења ЕЕО-а са другим инсталацијама морају бити у складу са важећим прописима, препорукама и захтевима власника других инсталација.

Прилог:

- *Скица будућих објеката*

С поштовањем,

Прилог:

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Директор огранка

Бошко Ратковић спец.струк.екон.

JP „PARKING SERVIS" NOVI PAZAR
BROJ 265
DATUM 13.2.2025

PARKING SERVIS

JKP "Parking servis Novi Pazar"

36300 Novi Pazar
Ul. Kosančićeva bb
Zapadna tribina gradskog stadiona
Lokal br: 13

Tel: 020/319-921
parkingservis.np@gmail.com
PIB: 109334611 Mat. br: 21163597
T.R. 275-0010226964408-14

U Novom Pazaru , 13.02.2025. god.

„ModernStan20" DOO

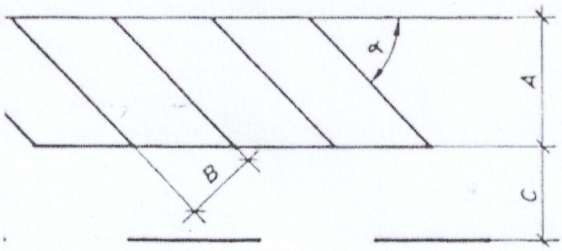
Postupajući po zahtevu **„ModernStan20" DOO** za izdavanje tehničkih uslova za izradu urbanističkog projekta **stambeno-poslovnog objekta** bruto izgrađene površine **19.555,79 m² u Ul. Jalija**, Novi Pazar, na kat. parceli br. **478/7 KO Novi Pazar**, JKP „Parking servis" Novi Pazar izdaje sledeće uslove:

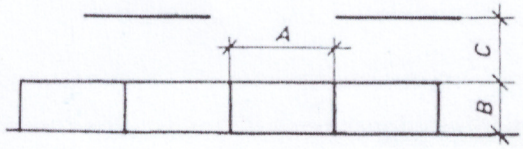
Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici porodičnih, stambenih i ostalih objekata dužni su da obezbede prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli i to:

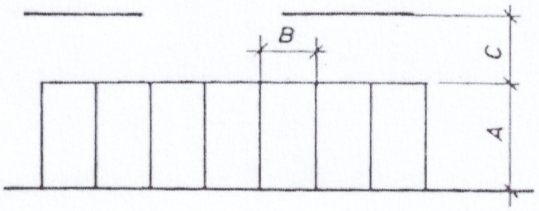
- Jedno parking ili garažno mesto na jedan stan
- Jedno parking mesto na 70 m^2 korisnog prostora za banke, zdravstvene, poslovne, obrazovne ili administrativne ustanove
- Jedno parking mesto na 150 m^2korisnog prostora za pošte
- Jedno parking mesto na 100 m^2korisnog prostora za trgovinu na malo
- Jedno parking mesto na koristan prostor za osam stolica za ugostiteljski objekat
- Jedno parking mesto na koristan prostor za 10 kreveta za hotelijerske ustanove
- Jedno parking mesto na koristan prostor za 30 gledalaca za pozorište ili bioskop
- Jedno parking mesto na koristan prostor za 40 gledalaca za sportske hale
- Jedno parking mesto na 200 m^2korisnog prostora za proizvodni, magacinski i industrijski objekat

1. Obezbedi parking mesta na građevinskoj parceli ili u sastavu objekta u podzemnoj ili nadzemnoj garaži uz određenu horizontalnu i vertikalnu signalizaciju. Sva parking mesta moraju biti povezana saobraćajnicom i prilaznim putem, gde radi nesmetanog kretanja širina uličnioh trotoara i pešačkih staza iznosi 180 cm, a izuzetno 120 cm, dok širina prolaza između nepokretnih prepreka iznosi najmanje 90 cm.

2. Najmanja dozvoljena dimenzija parking mesta za parkiranje je 230/480 cm, parking mesta za podužno parkiranje 200/550, a garažnog boksa 270/550 (pod garažnim boksom se podrazumeva parking mesto ograničeno sa tri strane zidom ili drugim preprekama, a sa jedne strane slobodno).







	A	B	C
0°	5,50	2,00	3,50
30°	4,30	2,20	2,80
45°	5,00	2,30	3,00
60°	5,30	2,30	4,70
90°	4,80	2,30	5,40

3. Svetla visina garaža ne sme biti manja od 220 cm, mereno od kote gotovog poda do najnižeg nivoa elemenata konstrukcije.

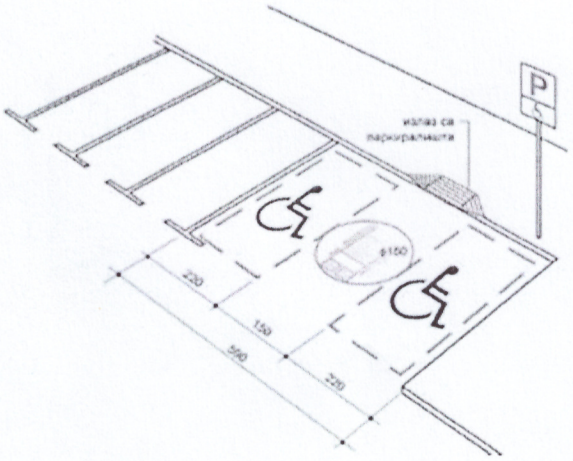
4. Obezbediti potreban broj ulaza, odnosno izlaza iz garaže u zavisnosti od korisne površine garaže, i to za:

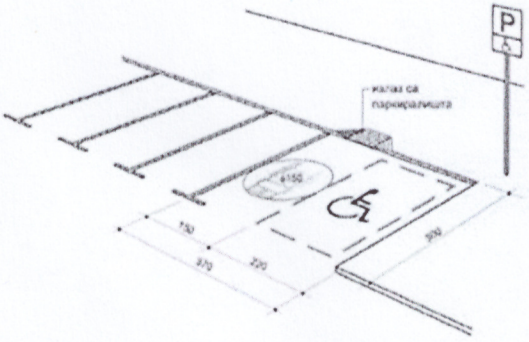
   - Velike garaže, sa korisnom površinom koja iznosi više od 1500 m^2, dva ulaza, odnosno izlaza i rampa sa po dve vozne trake od minimum 5.5 metara ukupne širine
   - Srednje garaže sa korisnom površinom koja iznosi od 400 do 1500 m^2, jedan ulaz, odnosno izlaz i rampa s dve vozne trake od minimum 5.5 metara ukupne širine, ili dva ulaza, odnosno izlaza i rampa sa po jednom voznom trakom od minimum 3.5 metara ukupne širine
   - Male garaže, sa korisnom površinom koja iznosi do 400 m^2, jedan ulaz, odnosno izlaz i rampa sa jednom voznom trakom od minimum 3.5 metara ukupne širine

5. Najveći nagib pristupne rampe za garažu može biti maksimalno 12% ako je rampa otvorena, odnosno 15% ako je rampa zaštićena od zaleđivanja ili natkrivena.

6. Za stambene zgrade, objekte za javno korišćenje i druge objekte potrebno je obezbediti najmanje 5% mesta od ukupnog broja mesta za parkiranje, a najmanje jedno mesto za parkiranje osoba sa invaliditetom koje treba da ispuni sledeće uslove:
   - Najmanja ukupna površina mesta za parkiranje vozila koja koriste osobe sa invaliditetom iznosi 370 cm x 480 cm;
   - Mesto za parkiranje za dva automobile koje se nalazi u nizu parkirališnih mesta upravno na trotoarveličine je 590 x 500 cm s međuprostorom širine 150 cm;
   - Ukoliko parkiralište nije izvedeno u istom nivou sa obližnjom pešačkom stazom tada će se izlaz sa parkirališta obezbediti spuštenom pešačkom stazom maksimalnog nagiba od 8,3% i minimalne širine najmanje 140 cm koliko iznosi slobodan prostor za manevrisanje.

- Pristupačno parking mesto morauvek da se projektuje u horizontalnom položaju, a nikada na uzdužnom nagibu. Dozvoljen je samo odlivni poprečni nagib od maksimalno 2%.
- Pristupačno parking mesto treba da ima direktnu pešačku vezu između projektovanog slobodnog prostora za manevar I najbliže pešačke staze, bez izlaska na kolovoz, a u skladu sa preporukama datim za pešačke staze.





Neophodno je obezbediti:

- Za stambeni prostor: **131 PM**
- Za poslovni prostor: **439,61 m^2 /100 = 5 PM**

UKUPNO 136 PM

Obzirom da je projektnom dokumentacijom predviđeno **136** parking mesta, **nema nedostajućih parking mesta** koje je potrebno novčano nadoknaditi prema važećim odlukama Grada Novog Pazara.

JKP Parking servis Novi Pazar

JKP „PARKING-SERVIS" NOVI PAZAR

GRADSKA ČISTOĆA

JKP GRADSKA ČISTOĆA
NOVI PAZAR

Grad Novi Pazar
Ul. Čerkez Mahala bb
PIB:101784267
Matičnibroj:06986242
Žiro-računi:
AIK Banka 105-42188-50
Banka Intesa 160-6695-70
e-mail:uprava@jkpgradskacistoca.rs
tel. 020/314-566, 0800 200 303

Broj:297

u Novom Pazaru, dana 14.02.2025.god.

"MODERNSTAN20" DOO
Ul. 37. Sandžačke divizije bb, Novi Pazar

PREDMET: Dostava uslova

Poštovani,

u prilogu ovoga dokumenta dostavljamo Vam predlog uslova za evakuaciju komunalnog otpada za potrebe izrade urbanističkog projekta za izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta Po3+Po2+Po1+Pr+8 sa trafostanicom u ul. Jalija bb, na kat.parc. br. 478/7 KO Novi Pazar, i račun za uslugu izdavanja uslova za evakuaciju komunalnog otpada.

JKP Gradska čistoća
Denis Kecap

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а

GRADSKA ČISTOĆA

JKP GRADSKA ČISTOĆA
NOVI PAZAR

Grad Novi Pazar
Ul. Čerkez Mahala bb
PIB:101784267
Matičnibroj:06986242
Žiro-računi:
AIK Banka 105-42188-50
Banka Intesa 160-6695-70
e-mail:uprava@jkpgradskacistoca.rs
tel. 020/314-566, 0800 200 303

Broj:297

u Novom Pazaru, dana 14.02.2025.god.

"MODERNSTAN20" DOO
Ul. 37. Sandžačke divizije bb, Novi Pazar

Investitor "MODERNSTAN20" DOO NOVI PAZAR dostavio je JKP "Gradska čistoća" zahtev za izdavanje uslova za evakuaciju komunalnog otpada, za potrebe izrade urbanističkog projekta za izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta Po3+Po2+Po1+Pr+8 sa trafostanicom u ul. Jalija bb, na kat.parc. br. 478/7 KO Novi Pazar.

Na osnovu navedenog JKP Gradska čistoća izdaje sledeće uslove:

JKP Gradska čistoća na teritoriji grada Novog Pazara vrši organizovano sakupljanje, odvoženje i separaciju komunalnog otpada. Shodno tome investitor je dužan da odredi i obezbedi lokaciju za odlaganje komunalnog otpada na kojoj će se postaviti kontejneri i tipske posude. Lokacija na kojoj se postavljaju kontejneri mora imati prilazni put i mora se obezbediti nesmetani prilaz komunalnim vozilima kako bi se moglo nesmetano vršiti pražnjenje kontejnera. Prostor za ovu namenu predvideti na samoj građevinskoj parceli, u neposrednoj blizini javne saobraćajnice. Površina za držanje tipskih posuda mora imati dovoljnu površinu i mora biti nosiva i glatka, na nivou prilaznog puta, sa odvođenjem atmosferskih voda, na rastojanju ne većem od 2 metra od prilaznog puta za komunalna vozila. Za datu lokaciju neophodno je obezbediti 11(jedanaest) kontejnera.

JKP Gradska čistoća
Denis Kecap

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Новом Пазару
Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија
07.20. број 217-1156/25
18.02.2025. године
Нови Пазар
ул. 37 санџачке дивизије бр.26

„ModernStan20“ ДОО
ул. 37 санџачке дивизије бб
Нови Пазар

ПРЕДМЕТ: ОБАВЕШТЕЊЕ

ВЕЗА: Захтев „ModernStan20“ ДОО, ул. 37 санџачке дивизије бб, град Нови Пазар од 12.02.2025. године

У вези са списима предмета достављеним од стране „ModernStan20“ ДОО, ул. 37 санџачке дивизије бб, град Нови Пазар од 12.02.2025. године који се односе на издавање мишљења које садржи услове у погледу мера заштите од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу и прикључење стамбено-пословног објекта са трафостаницом у ул. Јалија бб на кат. парцели 478/7 КО Нови Пазар, град Нови Пазар, обавештавамо Вас да ово Одељење сходно чл. 29 Закона о заштите о пожара („Сл. Гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), издаје мишљење која садрже услове заштите од пожара и експлозија које је потребно предвидети у планским документима, али не и за потребе израде техничке документације и урбанистичких пројеката.

Подносиоцу захтева је потребно указати да у случају да плански документ и урбанистички пројекат представљају основ за издавање локацијских услова, исти не садрже могућност, ограничења и услове у погледу мера заштите од пожара и екплозија, па је потребно, у поступку издавања локацијских услова, прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чл. 54. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и чл. 16. Уредбе о локацијским условима (Сл. Гласник РС“, бр. 87/23).

Такође сматрамо да је потребно овај допис проследити и другим организационим јединицама овог Сектора. Ради давања мишљења из делокруга рада.

Такса није наплаћена сходно тарифном бр. 18 Закона о републичким административним таксама („Сл. Гласник РС“, бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 98/20, 62/21, 138/22, 54/23, 92/23,59/24, 63/24 и 94/24).

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
пуковник полиције
Дарко Белић

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:63421/2-2025
ДАТУМ:12.02.2025.
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 71
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ
Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац
Одељење за планирање и изградњу мреже Нови Пазар
Ул. 28 Новембра бр.55 Нови Пазар
Тел: 020/332190;Факс:020/314-244

„ModernStan 20“ Д.О.О. НОВИ ПАЗАР
Ул. Кеј 37. санџачке дивизије бб, Нови Пазар

ПРЕДМЕТ: **ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ НОВОГ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СА ТРАФОСТАНИЦОМ, СПРАТНОСТИ ПО3+ПО2+ПО1+П+8 У УЛИЦИ ЈАЛИЈА НА КП 478/7 КО НОВИ ПАЗАР**

На основу Вашег захтева за издавање техничких услова за израду урбанистичког Пројекта за изградњу новог вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности По3+По2+По1+П+8 са трафостаницом, у улици Јалија, на КП 478/7 КО Нови Пазар, утврђено је да се у зони планираних радова **налази телекомуникациона инфраструктура**, па се сагласност за изградњу издаје под следећим условима.

I ОПШТИ УСЛОВИ НА ЛОКАЦИЈУ ОБЈЕКТА

- На местима приближавања, паралелног вођења и укрштања нових инсталација са постојећим инсталацијама у свему поштовати важеће техничке прописе.
- Пројектант, а касније и извођач радова су у обавези да предузму све мере предострожности како не би дошло до угрожавања механичке стабилности и електричне исправности постојећих ТК инсталација.
- Да би се спречило угрожавање механичке стабилности и електричне исправности постојећих ТК инсталација и обезбедило нормално функционисање ТК саобраћаја, пројектант, а касније и извођач радова су у обавези да све грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК инсталација, **без обзира на њихову дубину**, предвиде и изводе искључиво ручним путем, без употребе механизације, уз предузимање свих потребних мера заштите. Дубина постојећих ТК инсталација се не гарантује, будући да постоји могућност да је извршена денивелација терена.
- Уколико се врши бетонирање површине изнад постојећих ТК инсталација, предвидети и положити дуж трасе постојећих ТК инсталација цев Ø110mm на дубини од 0,8m), уз одговарајуће мере заштите (слој песка и упозоравајућа трака). Крајеве цеви, који треба да буду ван бетониране површине, затворити заптивним чеповима.

- Уколико се врши денивелација терена, предвидети и изместити постојеће ТК инсталације на одговарајућу дубину (0,8m од коте терена) уз одговарајуће мере заштите (слој песка и упозоравајућа трака).
- У случају евентуалног оштећења ТК каблова и прекида ТК саобраћаја услед непажљивог и нестручног извођења радова, инвеститор односно извођач радова је обавезан да предузећу „Телеком Србија“ а.д. надокнади целокупну штету по свим основама.
- Инвеститор је дужан да се **најмање десет дана** пре почетка извођења радова на изградњи објекта, обрати Телекому посебним дописом, у коме треба да наведе број издате сагласности на локацију и датум издавања, и закаже обележавање постојећих ТК инсталација (ако их има). **Ова обавеза је предвиђена Законом о електронским комуникацијама („Сл. гласник РС“, бр.44/2010), члан 45.** Истовремено, потребно је урадити 2-3 шлица по траси кабла ради утврђивања положаја постојећих инсталација.
- Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија” а.д.:

  1. Одељење за планирање и изградњу мреже Нови Пазар, контакт особа Нецат Жупић, тел: 064/614-1379,
  2. Служба за мрежне операције Нови Пазар, контакт особа Музафер Зећовић, тел: 064/653- 1930

  извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима;

  3. Ако се планирани објекти граде на локацији на којој су градњом угрожене постојеће инсталације, инвеститор је дужан да се обрати Телекому Србија, Одељење за планирање и изградњу мреже Нови Пазар за издавање техничких услова за њихову заштиту/измештање.
  4. Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих ТК објеката и каблова, изводе се о трошку инвеститора. Обавеза инвеститора је и да регулише имовинско-правне односе и прибави потребне сагласности за будуће трасе ТК каблова, пре почетка радова на њиховом измештању.
  5. Приликом избора извођача радова на измештању постојећих ТК објеката и каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.
  6. Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију издатих услова (текст и ситуације) и Техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК објеката и каблова угрожених изградњом, на које је Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. дало своју сагласност. За не поступање по наведним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.

ЗАШТИТА КАБЛОВА КОЈИ СЕ НЕ ИЗМЕШТАЈУ:

1. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, 11000 Београд, Таковска 2
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

2. Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом Предузећа за телекомуникације „Телекома Србија” а.д.

    1. Одељење за планирање и изградњу мреже Нови Пазар, контакт особа Нецат Жупић, тел: 064/614-1379,
    2. Служба за мрежне операције Нови Пазар, контакт особа Музафер Зећовић, тел: 064/653- 1930

    извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима;

3. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих ТК објеката и каблова;
4. **Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова** и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности и оптичких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова;
5. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити **искључиво ручним путем** без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл);
6. У случају евентуалног оштећења постојећих ТК објеката и каблова или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија” а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида ТК саобраћаја);
7. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе – локацију предметног објекта, инвеститор/извођач радова је у обавези да промене пријави и затражи измену услова;
8. Ови технички услови важе две године дана од дана издавања. По истеку рока важности обавезно је подношење захтева за обнову техничких услова.

- **<u>Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих ТК објеката/ каблова:</u>**

9. Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих ТК објеката/каблова неопходно је урадити **техничко решење/пројекат измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова** у сарадњи са надлежном Службом Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија”. Такво техничко решење, мора бити **саставни део пројекта за грађевинску дозволу или идејног пројекта уколико се објекат реализује по члану 145, а свакако део пројекта за извођење радова** за наведени објекат.

   Извод из пројекта који садржи поменуто Техничко решење са графичким прилогом и предмером и предрачуном материјала и радова, са издатим техничким условима треба доставити обрађивачу услова, ради добијања сагласности.

   Уколико се за предметне радове не ради пројекат за грађевинску дозволу, то не ослобађа инвеститора обавезе да изради техничко решење/ пројекат измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова и да на њега тражи сагласност Телеком-а.

10. Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих ТК објеката и каблова, изводе се о трошку инвеститора. Обавеза инвеститора је и да регулише имовинско – правне односе и прибави потребне сагласности за будуће трасе ТК каблова, пре почетка радова на њиховом измештању.
11. Уколико се за предметне радове не ради пројекат за грађевинску дозволу, а изградња условљава измештање постојећих ТК објеката у обиму који излази из обухвата постојећих грађевинских и употребних дозвола за ТК објекте, инвеститор је обавезан да уради Пројекат измештања ТК објеката са свим потребним сагласностима и условима за добијање употребне дозволе.
12. Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови.
13. Приликом избора извођача радова на измештању постојећих ТК објеката и каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија" а.д
14. Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију издатих услова (текст и ситуације) и Техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК објеката и каблова угрожених изградњом, на које је Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија" а.д. дао своју сагласност. За не поступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.
15. Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 10 (десет) дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова, који се изводе пре грађевинских радова на изградњи предметног објекта, у писаној форми обратити Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија" а.д, надлежној Извршној јединици у чијој надлежности је одржавање ТК објеката и каблова у зони планиране изградње, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон).
16. Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија" ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д.
17. По завршетку радова инвеститор/извођач радова је у обавези да у писаној форми обавестити Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија" а.д. да су радови на изградњи овог објекта завршени. У случају када је инвеститор урадио пројекат измештања ТК објеката из тачке 11., инвеститор је обавезан да предузећу Телеком Србија достави сву потребну документацију неопходну за добијање употребне дозволе.
18. По завршетку радова на измештању ТК објеката/каблова потребно је извршити контролу квалитета извршених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави техничку документацију изведеног стања, геодетски снимак и потврду Републичког геодетског завода о извршеном геодетском снимању водова, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије.
19. Инвеститор је у обавези да по завршетку радова на измештању ТК објеката/каблова изврши пренос основних средстава за новоизграђени део у корист Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија" а.д, како би у складу са законом могло да се спроводи њихово редовно одржавање.

Могућности и услови за прикључење објекта на приступну мрежу Телекома Србије

Препоручује се пројектанту да приликом пројектовања објекта, као и целокупне инфраструктуре потребне за изградњу објекта, испоштује следеће услове:

II УСЛОВИ ЗА УНУТРАШЊУ-КУЋНУ ТК ИНСТАЛАЦИЈУ

У складу са техничким могућностима Телекома Србије за дату локацију достављамо вам услове за израду техничког решења **на основу кога треба пројектовати и изградити унутрашњу-кућну ТК инсталацију**:

УСЛОВИ ЗА ТЕХНИЧКО РЕШЕЊЕ: Прикључење на GPON мрежу (Гигабитна пасивна оптичка мрежа), односно оптика до стана (FTTH)), подразумева следеће:

1. За разлику од до сада уобичајених начина решавања кућних инсталација, код овог решења **нису потребни бакарни DSL каблови унутар зграде као ни ИТО ормани и реглете**. Пренос сигнала од Телекомове мреже до сваког стана-локала врши се путем оптичког кабла као медија и **подразумева да је кућна инсталација у објекту урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објеката**.
2. С обзиром да се ради о стамбеном објекту где су станови са једном или више соба (гарсоњере, једнособни, двособни станови), техничким решењем се предвиђа да се оптички кабл заврши у дневној соби и то на месту у близини планираног TV уређаја и рачунара. Оптички кабл се у стану завршава на Завршној Оптичкој Кутији (ZOK) са које се печ кордом повезује оптички модем.
3. На поменути модем се, путем UTP кабла, повезују рачунари и STB уређаји (један или више) који служе за пренос TV сигнала и за везу са TV уређајем. STB уређај је потребно да стоји у близини TV уређаја како би се што лакше међусобно повезали.
4. Модем и STB уређај су активни елементи и захтевају монофазни наизменични напон од 220V.
5. Пројектант, зависно од архитектонског решења, би требало да предвиди најпогоднije место за завршетак оптичког кабла како би се везе са модемом и другим уређајима (рачунар и STB) остариле са што краћим кабловима.
6. Како се препоручује да ZOK и модем буду у дневној соби, пројектанту се препоручује да предвиди развод са UTP кабловима између соба (за стамбене јединице са више соба) и да поменуте каблове заврши на RJ45 утичницама. На овај начин се омогућава лакше повезивање рачунара и STB уређаја које се не налазе у истој просторији у којој је и модем.
7. ZOK у свакој стамбеној јединици повезати ребрастим цревом Ø16mm са уградном разводном кутијом димензија 150x150mm коју би требало планирати изнад улазних врата са спољне стране стана. Набавка и уградња ZOK (завршне оптичке кутије) је обавеза Телекома.
8. У приземљу или у подрумским просторијама зграде, на одговарајућем месту са кога је погодно повући успонске каблове, предвидети место за монтажу ODO ормана (оптички дистрибутивни орман) који представља тачку где се спајају оптички успонски каблови, оптички сплитери као и оптички кабл који повезује зграду са Телекомовом оптичком мрежом. ODO орман се монтира на зид и простор који је неопходно обезбедити је 700x600x300mm (ВхШхД). Висина монтаже доње ивице кабинета је на 1 до 1,2m од пода.

   Набавка и уградња ODO ормана као и сплитера је обавеза Телекома. У току пројектовања је неопходно дефинисати тачну позицију ODO ормана (приземље, подрумске просторије зграде или нека друга локација по предлогу пројектанта као што је наменска просторија за овај тип опреме). Простор у коме се налази ODO орман мора да буди приступачан радницима Телекома који раде на одржавању и на месту на коме неће бити изложен механичким оштећењима.
9. ODO орман треба уземљити применом посебног уземљивача у односу на громобранско и ЕЕ уземљење максималног отпора уземљења < 30 Ω, или ако објекат има темељне уземљиваче онда од ODO ормана до најближе сабирнице положити кабл P/F Ø16mm^2.
10. Ради обезбеђења континуитета положених црева, због провлачења оптичких каблова од ODO ормана до предвиђеног места ZOK-а у стану, на свакој етажи објекта предвидети простор за уградњу уградне спратне кутије димензија 430x300x200 mm. Ове кутије морају имати могућност да се закључавају.

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, 11000 Београд, Таковска 2
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

11. Спратна кутија представља место спајања хоризонталних и вертикалних негоривих ребрастих црева кроз које ће се провлачити оптички каблови као и место спајања успонског оптичког кабла са каблом који се провлачи од поменуте кутије до ZOK у стану. Од поменуте спратне кутије на свакој етажи пројектовати и положити по једно негориво ребрасто црево пречника Ø16mm до места уградње разводне кутије димензија 150x150mm са спољне стране стана. Од ове кутије па на даље се наставља континуитет постављања ребрастих црева до ZOK кутије.
12. Пројектовати и положити једно негориво ребрасто црево пречника Ø50mm од ODO ормана до последње спратне кутије (препорука да се са поменутом цеви изађе на кров због каснијег повезивања опреме која би се евентуално монтирала на крову). Поменуто ребрасто црево мора да уђе у спратне кутије на свакој етажи.
13. Набавка и уградња хоризонталних и вертикалних негоривих ребрастих црева од ODO ормана до спратних кутија као и од спратних кутија до планираног места ZOK-а у стану је обавеза инвеститора.
14. Спратне кутије би требало да имају отворе како би се вертикално ребрасто црево Ø50mm увело у кутију као и отворе за увод ребрастих црева која полазе од спратне кутије ка становима. Због лакшег провлачења каблова потребно је у сва ребраста црева увући FeZn жицу. Отвори са морају груписати на одређени начин како би се могла уградити Телекомова опрема. Радници Телекома ће дати предлог позиције отвора сагласно позицији која се оставља за њу.
15. Од ODO ормана до приводног ТК окна (МО) положити 2 PE цеви Ø40mm. Детаљи за полагање ових цеви дати су у поглављу IV - ПОСЕБНИ ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ТК ПРИВОДА.
16. Сви оптички каблови који се користе у унутрашњој инсталацији зграде, (од ODO ормана па до завршне оптичке кутије (ZOK) у стану биће негориви (LSZH) по стандарду G.657A. Њих испоручује и уграђује Телеком о свом трошку. Такође, сва црева која се помињу морају бити негорива (LSZH) и њихова набавка и уградња је обавеза инвеститора.
17. За све информације око детаља техничког решења и брже реализације пројектне документације, стојимо вам на располагању (обратити се на тел: 064/314-1379, Нецат Жупић).

Рекапитулација међусобних обавеза по питању унутрашњих инсталација

Обавеза инвеститора је набавка и уградња негоривих црева одговарајућег пречника унутар стана, затим негоривих (ребрастих) црева за вертикални и хоризонтални развод оптичког кабла унутар зграде као и набавка и уградња уградних спратних кутија и разводних кутија испред сваког стана, као и набавка и монтажа PE цеви.

Телеком ће, према захтевима корисника за услугама, кроз црева које је положио инвеститор провлачити оптичке каблове. Телеком ће инвестирати набавку свих оптичких каблова (приводних оптичких каблова до зграде као и инсталационих оптичких каблова), ОДО орман, сплитер који ће се монтирати у ОДО орману, завршне оптичке кутије као и радове на монтажи поменуте опреме.

Начин инвестирања материјала и радова за инсталације за GPON технологију и структурно каблирање у објекту, биће предмет посебног уговора о пословно – техничкој сарадњи.

III УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ТК ПРИВОДА

1. Инвестиционо-техничка документација ТК привода (пројекат, документација изведеног стања) мора бити урађена у складу са важећим прописима ЗЈПТТ и Законом о планирању и изградњи.
2. Инвеститор је у обавези да изради пројекат у складу са издатим условима. Након израде пројекта инвеститор је у обавези да исти достави на увид „Телекому Србија“ а.д., Извршној јединици Нови Пазар, Служби за планирање и изградњу мреже Крагујевац , Одељење планирање и изградњу мреже Нови Пазар, ул. 28. Новембра бр. 55.
3. Приликом изградње пословних и стамбених објеката, по Члану 43 Закона о електронским комуникацијама, инвеститори су дужни да изграде пратећу инфраструктуру потребну за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме до просторија корисника, у складу са прописаним техничким и другим захтевима.
4. Забрањена је израда приводне ТК мреже, односно прикључење објекта на постојећу мрежу пре добијања грађевинске дозволе. Инвеститор је у обавези да обавести Телеком Србије о датуму техничког пријема објекта како би се благовремено обезбедило учешће представника Телекома у раду комисије у циљу провере испуњења захтеваних услова и ради провере исправности ТК инсталација.
5. Изградња ТК привода је обавеза Телекома.
6. Инвеститор ће обезбедити надзор над извођењем свих радова на приступној ТК канализацији и о томе обавестити Телеком.
7. Телеком ће одредити стручно лице за праћење ових радова и о томе обавестити инвеститора.
8. Повезивање приводног ТК кабла са постојећом ТК мрежом, као и касније одржавање, врши искључиво Предузеће за телекомуникације “Телеком Србија” а.д., ИЈ Нови Пазар, а у складу са Општим условима за пружање услуга у фиксној телекомуникационој мрежи (без накнаде).

IV ПОСЕБНИ ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ТК ПРИВОДА

1. На углу улице Јалија („колски пролаз“) на ивици катастарске парцеле 478/7 КО Нови Пазар, уградити једно монтажно или изградити зидано мини кабловско окно ТК канализације, типа МБ2 унутрашњих димензија 80x80x120cm (ШхДхВ). Од новопројектованог ТК окна - МО до планираног ОДО ормана кућне ТФ концентрације потребно је положити две PE цеви Ø40mm и у обе цеви увући жицу FeZn d=1,5mm.
2. Цеви Ø40mm које се полажу од окна до ОДО ормана, завршити на погодном месту на зиду заједничке просторије (ходник у приземљу или гаражни простор у сутерену) где су доведене успонске цеви за ТК инсталацију.
3. Новопројектовано ТК окно (МО) као и 2 планиране PE цеви Ø40mm су ***оријентационо*** приказани на ситуацији. **По Члану 43 Закона о електронским комуникацијама набавка и уградња пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа су обавеза инвеститора.**
4. При полагању PE цеви водити рачуна о углу савијања; полупречник кривине треба да износи минимално r = 2,3m, ради несметаног провлачења каблова. Место савијања цеви се не сме затрпати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена. У случају да не може да постигне наведени полупречник савијања, на месту кривине израдити ревизионо кабловско окно димензија 0.8x0.8x1m.

Телеком ће све монтажне радове, потребна мерења и испитивања, израду техничке документације изведеног стања и осталу опрему извести и испоручити о свом трошку.

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, 11000 Београд, Таковска 2
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

По завршетку радова на изградњи приводне ТК канализације, повезивању ОДО ормана на мрежу Телекома као и повезивање ОДО ормана остатком кућне инсталације, потребно је, на захтев инвеститора, извршити квалитативни пријем радова од стране комисије састављене од представника Телекома и инвеститора.

Инвеститор је у обавези да уз захтев за квалитативни пријем приложи геодетски снимак трасе пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа у електронској форми и потврду из катастра о извршеном снимању.

Пуштање у рад нових веза и сеоба, који су предмет издатих услова, биће извршено на захтев појединачних корисника, **по прикључењу објекта на приступну мрежу Телекома**.

Важност ове сагласности и услова је две године дана од дана издавања. Ако се у овом року не отпочне са градњом објекта исти се морају обновити.

Уколико у току важења издатих сагласности и услова настану промене, а које се односе на изградњу објеката, односно број телефонских прикључака, инвеститор је у обавези да настале промене пријави Предузећу за телекомуникације Телеком Србија а.д. , Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељење за оперативну подршку и затражи измену истих.

С поштовањем,

Шеф Службе за планирање и изградњу мреже Крагујевац

Александар Сенић, дипл. инж.

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

5. IDEJNO REŠENJE

architecture studio
NOVA
Dizajn Projektovanje Inženjering

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

0.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE

0-GLAVNA SVESKA

Investitor:	ModernStan 20 DOO NOVI PAZAR ul. Kej 37. sandžačke divizije bb, Novi Pazar
Objekat:	Višeporodični stambeno-poslovni objekat sa trafostanicom u ulici Jalija, Novi Pazar, na kat.parceli broj 478/7 K.O. Novi Pazar
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR – Idejno rešenje
Vrsta radova:	Nova gradnja
Glavni projektant:	Vesna Ravić, mast.inž.arh.
Broj licence:	300 P984 18
Potpis:	

Vesna Ravić 20007 7166

Digitally signed by Vesna Ravić 200077166
DN: c=RS, serialNumber=PNORS-2510988788967, serialNumber=CA:RS-200077166, sn=Ravić, givenName=Vesna, cn=Vesna Ravić 200077166
Date: 2025.03.20 10:38:15 +01'00'

Broj tehničke dokumentacije:	I - 07/2023i
Mesto i datum:	Novi Pazar, februar 2025.

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

0.1.	Naslovna strana glavne sveske
0.2.	Sadržaj glavne sveske
0.3.	Odluka o imenovanju glavnog projektanta
0.4.	Izjava glavnog projektanta
0.5.	Sadržaj tehničke dokumentacije
0.6.	Podaci o projektantima
0.7.	Podaci o objektu i lokaciji
0.8.	Sažeti tehnički opis
0.9.	Specifikacija posebnih delova objekta
0.10.	Grafički prilozi

architecture studio
NOVA
Dizajn Projektovanje Inženjering

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

0.3. ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a Zakona o planiranju i izgranji („Službeni glasnik RS“, br. бр. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21 i 62/23) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta, kao:

GLAVNI PROJEKTANT

Za izradu projekta **Arhitekture** koji je deo IDR za izgradnju Višeporodičnog stambeno – poslovnog objekta sa trafostanicom u ulici Jalija, Po3+Po2+Po1+P+8 Novi Pazar, na kat.parceli broj 478/7, K.O. Novi Pazar, određuje se:

Vesna Ravić, mast.inž.arh.
300 P984 18

Investitor: ModernStan 20 DOO NOVI PAZAR
ul. Kej 37. sandžačke divizije bb, Novi Pazar

Odgovorno
Lice/ zastupnik: Dženisa Čmanjčanin, direktor

Potpis:



Mesto i datum: Novi Pazar, februar 2025. godine.

architecture studio
NOVA
Dizajn Projektovanje Inženjering

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

0.4. IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA IDEJNOG REŠENJA

Glavni projektant **IDR- Idejnog rešenja** za novu gradnju Višeporodičnog stambeno – poslovnog objekta sa trafostanicom u ulici Jalija, Novi Pazar, na kat.parceli broj 478/7 K.O. Novi Pazar

Vesna Ravić, mast.inž.arh.

IZJAVLJUJEM

Da su delovi projekta Idejnog rešenja međusobno usaglašeni i da podaci u glavnoj svesci odgovaraju sadržini projekta.

0.	GLAVNA SVESKA	Br. I - 07/2023i
1.	PROJEKAT ARHITEKTURE	Br. I - 07/2023i
Glavni projektant:		Vesna Ravić mast.inž.arh.
Broj licence:		300 P984 18
Potpis: 		
Broj tehničke dokumentacije:		I - 07/2023i
Mesto i datum:		Novi Pazar, februar 2025.

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

0.5. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0	GLAVNA SVESKA	Broj: I - 07/2023i
1	PROJEKAT ARHITEKTURE	Broj: I - 07/2023i

architecture studio
NOVA
Dizajn Projektovanje Inženjering

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

0.6. PODACI O PROJEKTANTIMA

0. GLAVNA SVESKA:

Glavni projektant : Vesna Ravić, mast.inž.arh.
Broj licence: 300 P984 18

Potpis:



1. PROJEKAT ARHITEKTURE:

Projektant: NOVA DPI D.O.O.
ul. Rifata Burdževića 209B, Novi Pazar
Odgvorni projektant : Vesna Ravić, mast.inž.arh.
Broj licence: 300 P984 18

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: I - 07/2023i

Mesto i datum: Novi Pazar, februar 2025.

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

0.7. PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI
OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

tip objekta:	slobodnostojeći objekat	
vrsta radova	Nova gradnja	
kategorija objekta: kategorija trafostanice:	V - dominantna kategorija **99,903 %** G - objekat trafostanice **0,097 %**	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
	97,293 % **2,61 %** **0,097%**	112222 – Stambene zgrade sa tri ili više stanova 123002 – Zgrade za trgovinu na veliko i malo 222420 – Lokalne transformatorske stanice
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja Ćukovac, Gradski centar, gornji i donji Lug, Parice, Poila, donji i gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala. Šestovo i Jalija (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 2/2014, 4/2014, 8/2016, 3/2017, 7/2018, 4/2019, 7/2019, 2/2020 i 3/2020)	
Grad/opština:	Novi Pazar	
Broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština objekata/ radova koji su predmet zahteva:	Objekat se nalazi na kat. parceli br. 478/7 K.O. Novi Pazar	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu koji su predmet zahteva:	Priključci na infrastrukturu se nalaze na kat. parcelama br. 4495/8 i 4495/4 K.O. Novi Pazar	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze nadzemni delovi linijskog infrastrukturnog objekta/ priključnih vodova, vezani za površinu zemljišta (ulazna i izlazna mesta, reviziona okna i sl.) koji su predmet zahteva:	Podaci su nedostupni.	

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze postojeći vodovi koji su u koliziji sa predmetnim radovima:	Postojeći vodovi koji su u koliziji sa predmetnim radovima se nalaze na kat. parceli br. 478/7 K.O. Novi Pazar. Na osnovu uvida u „PLAN ZA IZMENU I DOPUNU DELA PLANA PLANA GENERALNE REGULACIJE za deo Centra naseljenog mesta grada Novog Pazara kojio buhvata deo naselja : Ćukovac, Gradski centar, gornji i donji Lug, Parice,Pojila, donji i gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalija NA POTEZU NASELJA ,,CARINA,,“ utvrđeno je postojanje kolizije planiranog objekta sa podzemnom instalacijom fekalne kanalizacije koja prelazi preko katastarske parcela na kojoj je planiran objekat.
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na koje se izmeštaju postojeći vodovi (ukoliko je izmeštanje predmet zahteva):	/
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze postojeći objekti koji se uklanjaju:	Postojeći objekti koji se uklanjaju se nalaze na kat. parceli br: 478/7 K.O. Novi Pazar
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu:	Priključci na javnu površinu se nalaze na kat. parcelama br. 4495/8 i 476/54 K.O. Novi Pazar

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

PRIKLJUĆCI NA INFRASTRUKTURU:

ELEKTROENERGETSKA DISTRIBUTIVNA MREŽA	
Ukupan kapacitet:	Projektovani kapacitet električne energije objekta prilagođen je uslovima korišćenja projektovanog objekta za 1 brojilo za lokal, 131 brojilo za stanove, 2 brojila za zajedničke potrošnje, 4 brojila za liftove, 3 brojila za garaže, 1 brojilo za hidrostanicu, 1 brojilo za kotlaru, 1 brojilo za sprinkler stanicu, 1 brojilo za dizel električni agregat.
Vrsta priključka:	individualni (trajni)
Vrsta mernog uređaja:	Trofazno električno multifunkcionalno brojilo 10-60A
Potreban energetski kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima):	**Ukupno ulaz A:** - Lokal A 1 komad, jednovremene snage od 22,08kW, nominalna struja limitatora 32A; - Stanovi 55 komada, jednovremene snage od po 11,04kW, nominalna struja limitatora 16A; - Zajednička potrošnja 1 komad, jednovremene snage od 17,25 nominalna struja limitatora 25A; - Liftovi 2 komada, jednovremene snage od po 22,08kW, nominalna struja limitatora 32A; - Garaže 3 komada, jednovremene snage od po 11,04kW, nominalna struja limitatora 16A; - Hidrostanica 1 komad, jednovremene snage od po 17,25kW, nominalna struja limitatora 25A; - Kotlara 1 komad, jednovremene snage od 43,5kW, nominalna struja limitatora 63A; - Sprinkler stanica 1 komad, jednovremene snage od 43,5kW, nominalna struja limitatora 63A; **Ukupno ulaz B:** - Stanovi 76 komada, jednovremene snage od po 11,04kW, nominalna struja limitatora 16A; - Zajednička potrošnja 1 komad, jednovremene snage od 17,25 nominalna struja limitatora 25A; - Liftovi 2 komada, jednovremene snage od po 22,08kW, nominalna struja limitatora 32A; - Dizel električni agregat 1 komad, jednovremene snage od 43,5kW, nominalna struja limitatora 63A;

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

Potrebni energetski kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima):	**Ukupno ulaz A:** - Zajednička potrošnja 1 komad, jednovremene snage od 17,25 nominalna struja limitatora 25A; **Ukupno ulaz B:** - Zajednička potrošnja 1 komad, jednovremene snage od 17,25 nominalna struja limitatora 25A;
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/ parcelama:	/
Netipični potrošači:	/
Potreba za većom pouzdanošću i sugurnosti u isci električne energije:	/

VODOVODNA MREŽA	
Priključak na:	Priključenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu projektovati na ulicu 12. Srpske brigade – Jalija na planirani ulični vodovod PE Ø160mm L=140,00m1 do ulice Dimitrija Tucovića. Priključak OP komadom Ø160/160mm.
Ukupan kapacitet:	7,44 l/s
Vrsta priključka:	individualni (trajni)
Vrsta mernog uređaja:	vodomer DN80
Potreban kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima):	/
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima):	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/ parcelama:	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači:	/
UNUTRAŠNJA HIDRANTSKA MREŽA	
Priključak na:	Novi priključak, šaht unutar tehničke prostorije, cev Ø100
Ukupan kapacitet:	30l /sec
Vrsta priključka:	Trajni
Vrsta mernog uređaja:	Vodomer Ø100
Potreban kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima):	/

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima):	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/ parcelama:	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači:	/
PRIKLJUČAK NA SPRINKLER POSTROJENJE	
Priključak na:	Novi priključak, šaht unutar tehničke prostorije, cev Ø100.
Ukupan kapacitet:	19,8 l/sec
Vrsta priključka:	Trajni.
Vrsta mernog uređaja:	Vodomer Ø100
Potreban kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima):	/
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima):	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/ parcelama:	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači:	/
Ukupan kapacitet (vodovodne, hidrantske mreže i sprinkler postrojenja) potreban za objekat: 57,24 l/sec	
KANALIZACIONA MREŽA	
Priključak na:	Novi priključak Ø200, na novi postojeći fekalni kolektor Ø1000 u ul. 12. Srpske brigade – Jalija. Dubina dna fekalnog kolektora je oko 3,50 m od površine asvalta-poklopca šahta, priključna cev iz objekta: PVC Ø 200 na koti +481,72m
Ukupan kapacitet:	24,649 l/s
Vrsta priključka:	Trajni- Ø200
Vrsta mernog uređaja:	/
Potreban kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima):	/
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima):	/

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/ parcelama:	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači:	/
ULIČNA ATMOSFERSKA MREŽA	
Priključak na:	Priključenje objekta planirati na planiranu kišnu kanalizacionu mrežu – nedostajuću infrastrukturu u pristupnoj ulici do predmetnog objekta, i cev Ø250mm u ulici Jalija, sa izradom montažnog armirano-betonskog revizionog okna i formiranom kaskadom od 40 cm iznad postojećeg cevovoda kišne kanalizacije. Dubina ukopavanja cevovoda ulične kanalizacione cevi je maksimum 1,60m od kote asfalta – pokloplopca šahta postojeće ulice. Priključni vod od javne kanalizacije atmosferskih voda do slivnika sa taložnikom izvesti od plastičnih cevi prečnika Ø 200mm.
Ukupan kapacitet:	25,64/s
Vrsta priključka:	Trajni
Vrsta mernog uređaja:	/
Potreban kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima):	/
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima):	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/ parcelama:	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	Nedostajuća ulična kišna kanalizacija Ø 250
Netipični potrošači:	/
TELEKOMUNIKACIONA MREŽA	
Priključak na:	Novi priključak, privodna TK kanalizacija kroz cev ø 100 mm od postojeće TK šahte do ITO ormara u objektu.
Ukupan kapacitet:	/
Vrsta priključka:	Trajni
Vrsta mernog uređaja:	/
Potreban kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima):	/

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima):	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/ parcelama:	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači:	/
PRIKLJUČAK NA JAVNU POVRŠINU	
Priključak na:	Kolski pristup je ostvaren preko trotoara do ul. Jalija i do planske ulice sa zapadne strane parcele sa dve interne saobraćajnice min. 5,5m koje vode do rampi. Pešački pristup je širine min. 1,5 m.
Ukupan kapacitet:	136 parking mesta
Vrsta priključka:	Trajni
Vrsta mernog uređaja:	/
Potreban kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima):	/
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima):	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/ parcelama:	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači:	/
SKLADIŠTENJE KONTEJNERA:	
Priključak na:	11 kontejnera po 1100l (12100l)
Ukupan kapacitet:	/
Vrsta priključka:	Individualni (trajni)
Vrsta mernog uređaja:	/
Potreban kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima):	za stambeni prostor 10 kontejnera, za poslovni prostor 1 kontejnera
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima):	11 kontejnera
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/ parcelama:	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači:	/

architecture studio
NOVA
Dizajn Projektovanje Inženjering

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcela:	2 537,5 m^2
	ukupna BRGP nadzemno:	13 164,50 m^2
	ukupna BRUTO izgrađena površina:	19 555,79 m^2
	Ukupna NETO površina:	16 831,04 m^2
	BRUTO površina prizemlja:	1 220,98 m^2
	površina zemljišta pod objektom/zauzetost :	1 457,97 m^2
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža)	Po3+Po2+Po1+P+8
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):	Venac : 28,20 m
	apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):	Venac : 511,65 m
	spratna visina**:**	podrum 3 – 295cm; podrum 2 – 295cm; podrum 1 – 390cm; prizemlje – 378cm; tipski sprat – 295cm.
posebni delovi objekta:	broj funkcionalnih jedinica / broj stanova:	131
	broj funkcionalnih jedinica / broj poslovnih celina:	1
	broj garaža/ garažnih mesta:	1 velika garaža / 136 parking mesta
	broj parking mesta:	Ukupno: 136 parking mesta
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	kontaktna fasada
	orijentacija slemena:	/
	nagib krova:	ravan
	materijalizacija krova:	Hidroizolaciona membrana
procenat zelenih i slobodnih površina:	Potrebno 15-20%	17,70 %
indeks zauzetosti:	dozvoljeno max. 70 % **:**	58,84 %
indeks izgrađenosti:	- / -	5,19
Način grejanja:	kotlarnica	čvrsto gorivo
predračunska vrednost objekta:		1,258,364,250 RSD

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

0.8. SAŽETI TEHNIČKI OPIS
OPIS LOKACIJE

OPIS POSTOJEĆEG STANJA

Planirana izgradnja objekta će se vršiti na katastarskoj parceli 478/7. Projekat rušenja radiće se kao deo projekta za građevinsku dozvolu. Lokacija predmetnog objekta nalazi se u ulici Jalija, u širem centru Novog Pazara, na katasterskoj parceli br. 478/7 KO Novi Pazar. Obuhvat parcele formira nepravilnu formu ,,L'' oblika. Ulična (istočna) strana obuhvata je paralena sa ul. Jalija te je ravna, na dužini od 30m a dubina u odosu na ulicu je promjenljiva, od 45 do 75m. Istočna strana obuhvata graniči sa ul. Jalija, a sa ostalih strana susednim katasterskim parcelama: br. 478/4 i 476/8 sa severne strane, parcelama br. 479, 480 i 481 sa južne strane i 476/54 sa zapadne strane i parcelom 4495/8 sa istočne strane. Obuhvaćena površina je 2 537,5 m2.

PROSTORNA ORGANIZACIJA I OBLIKOVANJE

Objekat je slobodnostojeći i postavljen je u okviru građevinskih linija. Visinska regulacija definisana je maksimalnom visinom objekta od 28,20 metara od nulte kote objekta. Spratnost objekta je Po3+Po2+Po1+P+8. Na prizemllju u A lameli je predviđen poslovni prostor, a u prizemlju B lamele stambeni. Na ostalim nadzemnim etažama je stanovanje, a podrumu su garaže i trafostanica. Forma objekta je određena oblikom parcele i urbanističkim planom grada. Prilagođenost lokaciji i obliku parcele, ravan krov i materijalizacija objekta grade modernost arhitektonskog izraza. Spratovi prema regulacionoj liniji su na erkeru tako da se formira specifična arhitektonska oblikovnost proizašla iz urbanističkih parametara. Na istočnoj fasadi lamele A i severnoj fasadi lamele B projektovani su balkoni, dok su na severnoj fasadi lamele A i južnoj fasadi lamela A i B projektovane lođe. Deo gabarita B lamele u zapadnom i severnom delu objekta prelazi građevinsku liniju. Ukupna dužina ovog dela fasade, koji je orijentisan ka uličnoj regulaciji, iznosi 24,96m + 14,11m (kružni deo) + 7,61m = 46,68m. Ukupna dužina gabarita koji prelazi građevinsku liniju zapadnoj i severnoj fasadi lamele B iznosi 16,51m + 3,36m + 2,32m = 22,19m što čini 22,19/46,68x100=47,54% fasade, što je manje od 50%, kako je definisano u Informaciji o lokaciji broj: 350-297/21-IV/07 od 01.07.2021. godine. Pogledati grafički prilog Osnova prizemlja i na njoj označene pozicije i dimenzije balkona.

GABARITI OBJEKTA

Dimenzije planiranog objekta u osnovi podruma:
(L 12,33 + 27,01 + 9,61 + 3,98 + 1,75 + 2,00 + 13,65 + 18,17 (kružni deo) + 17,90 + 9,20 (kružni deo) + 1,19 + 0,80 + 3,50 + 61,88 + 5,06 + 11,41 + 1,62 + 5,70 + 1,70 + 5,89)m
Dimenzije planiranog objekta u osnovi prizemlja:
(L 14,82 + 1,14 + 2,74 + 45,57 + 16,21 + 59,48 + 24,76 + 1,34 + 13,06 (kružni deo) + 8,54)m
FUNKCIJA
U funkcionalnom smislu, objekat možemo podeliti na četiri dela:

- Garažni deo: etaža -3, -2, etaža -1
- Poslovni: prizemlje (lamela A)
- Trafostanica: etaža -1
- Stambeni deo: Prizemlje (lamela B) i 1. – 8. Sprat (lamele A i B)

Garažni deo

U objektu je predviđena jedna velika podzemna garaža projektovana u nivoima Podrum 1, Podrum 2 i Podrum 3. Kolski prilaz garaži je ostvaren iz ul. Jalija i planske ulice, preko dve rampe minimalne širine 550cm u okviru građevinske parcele. Garaža je kapaciteta 136 parking mesta, po nivoima Po1: 40PM, Po2: 46PM i Po3: 50PM. Garaža je prema veličini velika garaža-korisne površine veće od 1500 m2. U daljoj fazi razrade projekta predviđena je izrada svih projekata i elaborata koji su neophodni za ovaj tip garaže: Projekat stabilnih sistema za dojavu požara, Projekat stabilnih sistema za gašenje požara (sprinkler instalacija), kao i Projekat ventilisanja, odimljavanja i natpritiska prema članu 34 i 35 Pravilnik o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozije (”Sl.glasnik RS“, br. 31/2005), kao i Elaborat zaštite od požara.

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

Poslovni deo

Poslovni deo smešten je u prizemlju i zauzima 439,61 m2. Poslovnom delu se pristupa iz ul. Jalija, preko pešačkog prilaznog platoa.

Trafostanica

Predviđeno je da se predmetni objekat snabdeva električnom energijom sa novoprojektovane buduće trafostanice UZTS NOVA Jalija koja je sastavni deo objekta, u podrumskoj etaži - Podrum 1.

Plan i pozicija buduće trafostanice prikazani su u prilozima grafičke dokumentacije.

Stambeni deo

Ukupan broj projektovanih stambenih jedinica je 131, i to: Lamela A: 15 četvorosobnih, 18 trosobnih i 22 dvosobnih (ukupno 55 stanova), Lamela B: 1 petosoban, 8 četvorosobnih, 20 trosobnih i 46 dvosobnih, 1 jednosoban (ukupno 76 stanova). Stanovi su jednostrano ili dvostrano orijentisani. Sadržaj stambenih prostora je takav da može da zadovolji viši standard stanovanja tako da stanovi u zavisnosti od veličine poseduju: ulazni prostor, wc, kuhinju, trpezariju, špajz, ostavu, vešeraj, garderobu, dnevni boravak, balkone, lođe, kupatilo i jednu ili više spavaćih soba.

Vertikalne komunikacije predviđene su u vidu dva putnička lifta i jednog centalnog stepeništa po lameli, čime je obezbeđena veza između svih etaža, od garaže do poslednjeg sprata.

KONSTRUKCIJA

Konstrukciju objekta čine vertikalni noseći elementi (stubovi i zidna platna) i horizontalni noseći elementi armirano betonske pune ploče debljine 20cm i temeljna ploča debljine 70cm. Krov je ravan. Stubovi su dimenzija 155/35 sa redukcijom prema višim etažama na 135/30 i dimenzija 80/60 sa redukcijom prema višim etažama na 60/40. Seizmička zidna platna su debljine 25cm.

MATERIJALIZACIJA I OBRADA

Materijalizacija zidova ispune u objektu je sledeća:

Zidovi fasadne ispune i parapetni zidovi zidani su termoizolacionim blokom debljine 20 cm i 25cm.

Termoizolacija je kamena vuna debljine 10cm, lepak, mrežica i završni sloj klase A2-s1, d0, a prema pravilniku o tehničkim zahtevima bezbednosti od požara spoljnih zidova zgrade (”Sl.glasnik RS“, br. 59/2016, 36/2017 i 6/2019)

- Unutrašnji zidovi između dva stana su od šupljeg opekarskog bloka ili armiranog betona debljine 25cm, malterisani i bojeni.
- Unutrašnji zidovi između stanova i hodnika zgrade su debljine 25cm, od šupljeg opekarskog bloka ili armiranog betona, a prema hodniku su obloženi stiroporom debljine 4cm, rabicirani, malterisani i bojeni disperzivnom bojom u tonu prema izboru projektanta.
- Unutrašnji pregradni zidovi su od gips-kartonskih ploča debljine 12.5cm i 15cm

Krovni pokrivač je ravan krov na drvenoj podkonstrukciji sa hidroizolirajućom membranom kao završnim slojem. Spoljna stolarija je od PVC ili aluminijumskih profila u boji prema izboru. Unutrašnja stolarija je od panela u teksturi drvenog furnira.

Ograde terasa su od čelične konstrukcije. Ograda stepeništa je od plastificiranog čelika, sa rukohvatom od kvalitetnog drveta u boji prema izboru projektanta.

Finalna obrada podova u objektu je seldeća:

- pod podzemne garaže u finalnoj obradi je farbani beton,
- pod poslovnog prostora je od granitnih ploča dimenzije i boje prema izboru projektanta,
- pod vetrobrana, ulaznog hola, stepenišnog prostora i stepeništa je od granitnih ploča
- podovi stambenih prostora su, u zavisnosti od namene prostora laminat i keramičke pločice. Ploča iznad prizemlja u delu poslovnog prostora u delu iznad kog je stambeni prostor i iznad garaže, se obavija termoizolacijom 10cm,
- podovi lođa i terase su od granitne keramike, dimenzije i boje prema izboru projektanta.

Finalna obrada zidova i plafona u objektu je sledeća:

- zidovi i plafoni u prostoru podzemne garaže su malterisani i bojeni disperzivnom bojom u boji prema izboru projektanta, sa svim potrebnim predradnjama;

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

- zidovi i spušteni plafoni u prizemlju su od gips kartonskih ploča tipa rigips ili knauf, bojeni disperzivnom bojom, u boji prema izboru projektanta, sa svim potrebnim predradnjama;
- zidovi ulaznih holova u prizemlju, do visine plafona su malterisani dok su plafoni spušteni, izrađeni od gips kartonskih ploča tipa rigips ili knauf, bojeni disperzivnom bojom u boji prema izboru projektanta, sa svim potrebnim predradnjama;
- zidovi i plafoni stepenišnog prostora po spratovima su malterisani i bojeni disperzivnom bojom boji prema izboru projektanta, sa svim potrebnim predradnjama;
- zidovi kupatila i toaleta u stanovima obloženi su keramičkim pločicama;
- plafoni kupatila i toaleta u stanovima su projektovani kao spušteni plafoni od gips kartonskih ploča tipa rigips ili knauf, bojeni belom disperzivnom bojom, sa svim potrebnim predradnjama;
- zidovi i plafoni ostava i prostorija za domaćinstvo u stanovima su malterisani i bojeni disperzivnom bojom u boji prema izboru projektanta, sa svim potrebnim predradnjama;
- zidovi i plafoni lođa i terasa su obloženi stiroporom, koji je zaštićen kvalitetnom fasadom, u boji prema izboru projektanta, sa svim potrebnim predradnjama.

Na parteru na delovima koji se koriste kao pešački i kolski prilaz, predviđeno je popločanje raster kockama. Mesta predviđena za smeštaj posuda za smeće se betoniraju sa predviđenim nagibom za oceđivanje.

GARAZE I PROTIVPOŽARNI USLOVI

Predmetna garaža na osnovu članova 3, 6 i 14 „Pravilnika o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija("Sl.list SCG", br.31/2005)" spada u velike podzemne garaze.

Za predmetne garažu, smo primenili kompilaciju mera namenjenih za podzemne velike garaže, a u skladu sa odredbama Pravilnika predviđene su sledeće instalacije.

- usvojen je SOP V, što je u skladu sa članom 26 Pravilnika,
- instalacija prinudne ventilacije i odimljavanja prostora garaža,
- instalacija unutrašnje hidrantske mreže za gašenje požara,
- stabilna instalacija za detekciju ugljen monoksida (CO),
- instalacija opšte i panične rasvete,
- stabilna instalacija za automatsku i ručnu dojavu požara sa alarmnim sistemom,
- predviđena je stabilna instalaciju za gašenje požara vodom-sprinkler instalaciju,
- predprostor stepeništa i lifta koji izlaze u objekat su pod natpritiskom,
- predviđen je rezervni izvor napajanja dizel-agregatsko postrojenje za sve sigurnosne sisteme u garaži,
- električni razvod je zaštićen od požara,
- za veliku garazu ulaz za vatrogasce spasioce preko posebnog ulaza koji se ne koristi za evakuaciju
- dozvoljeno rastojanje od najudaljenijeg mesta na kome se mogu naći korisnici garaže do najbližeg izlaza sa svakog nivoa garaže ne prelazi 25m, ako postoje dve mogućnosti za evakuaciju, odnosno 20m iz slepog dela garaže, što je u skladu sačlanom 24 Pravilnika,
- iz garaže se u ostali deo objekta ulazi preko predprostora koji prema garaži imaju samozatvarajuća vrata otporna na požar 90 minuta, a prema ostalom delu stepeništa samozatvarajuća protivdimna vrata; za predprostore je predviđena instalacija nadpritisne ventilacije, što je u skladu sa članovima 29 i 30 Pravilnika.

Prema članu 16. Pravilnika broj potrebnih ulaza/izlaza iz garaže je „Za veliku garažu - minimum dva ulaza/izlaza sa dve vozne trake“. Prema članu 17, kretanje između nivoa PO1, Po2 i Po3 obezbeđeno je putem rampi i to dve rampe sa dve vozne trake. U skladu sa članom 15 Pravilnika, velike garaže moraju imati prilaz za vatrogasna vozila širine 3,50 metara za jednosmernu ulicu, odnosno 5,50 metara za dvosmernu ulicu, pri čemu mora biti omogućeno kretanje vatrogasnih vozila samo unapred.

INSTALACIJE

U objektu su predviđene sve standardne instalacije koji podrazumeva ovaj tip objekta: instalacije vodovoda i kanalizacije, instalacije jake i slabe struje, mašinske instalacije grejanja i ventilacije, i predmet su zasebnih projekata.

<u>VODOVOD:</u>

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

Priključenje vodovodnih instalacija višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta sa trafostanicom, spratnosti Po3+Po2+Po1+P+8, ulica Jalija, K.P. 478/7 KO Novi Pazar, u Novom Pazaru, izvršiće se na ulicu 12. Srpske brigade – Jalija na planirani ulični vodovod PE Ø160mm L=140,00m1 do ulice Dimitrija Tucovića. Potrebno je uraditi novu vodovodnu mrežu a sve prema uslovima koje će izdati JKP Vodovod i kanacizacija.

Priključak je Ø160 mm kako bi se zadovoljili uslovi protivpožarne, i sanitarne mreže. Projektom je predviđeno da vodomeri budu i posebnoj prostoriji u sklopu objekta, na nivou Po1. U vodomernoj prostoriji predviđena je ugradnja četiri vodomera od kojih jedan kombinovani za sanitarnu vodu Ø80 mm, sa tačnošću merenja najmanje klase B, jedan za hidrantsku mrežu Ø100 mm sa tačnošću merenja najmanje klase B, jedan za sprinkler Ø100 mm sa tačnošću merenja najmanje klase Bi jedan Ø25 za lokale.

U mašinskoj prostoriji, koja se nalazi na nivou Po1, predviđene su dva postrojenja za podizanje pritiska jedna za sanitarnu vodu, druga za protivpožarnu. Svako od ova dva postrojenja se sastoji od dve pumpe, jedna radna, druga pomoćna.

Vodovodna mreža na platou uradiće se od PE vodovodnih cevi, a u objektu od PP R, Pex i slično.

Sve cevi koje se postavljaju u zemlji zaštitiće se slojem sitnog rečnog peska 10+D+10cm.

Cevi po zidu polažu se ispod maltera i obavijaju se filcom. Sve vodovodne cevi koje se polažu po plafonu prizemlja i koje su vidne se oblažu termoizolacijom.

Minimalna dubina ukopavanja je 1.0 m napolju i 0.3 m u objektu. Cevi koje se ukopavaju u zidove zaštitit će se filcanom trakom. Vodovodna mreža će se ispitati na probni pritisak od 10 bara, a pre zatrpavanja cevi u zemlji, odnosno pre zatvaranja cevi ušlicanih u zidovima i postavljanja termoizolacije oko cevi. Mrežu pre upotrebe hlorisatii isprati.

Priprema tople vode je iz nezavisnih samostalnih el. bojlera, zapremine 80 l .

Projektovana je unutrašnja hidrantska mreža,koja se sastoji od čeličnopocinkovanih cevi i zidnih hidranata Ø50mm, koji se postavljaju na visinu od 150cm od kote gotovog poda (patos-ventil hidranata), dok će vanjska hidrantska mreža biti od PE cevi.

Sve vodovodne armature u šahtama moraju se zaštititi od korozije.

Sve izmene i dopune moguće su samo uz saglasnost nadzornog organa.

FEKALNA KANALIZACIJA:

Novi priključak Ø200, na novi postojeći fekalni kolektor ø 1000 u ul. 12. Srpske brigade – Jalija. Dubina dna fekalnog kolektora je oko 3,50 m od površine asvalta-poklopca šahta, priključna cev iz objekta: PVC ø 200 na koti +481,72m. Sva fekalna kanalizaciona mreža uradiće se od PVC kanalizacionih cevi i fazonskih komada. Kanalizaciona mreža u objektu predviđeno je da bude postavljena vidno uz sva potrebna ankerovanja, a zatim da se zakloni-zaštiti gipks-kartonskom oblogom. Posle montiranja cevi obavezno je proba na vodonepropusnost istih. Cevi koje se ukopavaju u zemlju moraju se zaštititi slojem sitnog rečnog peska, debljine 10+D+10cm. Revizioni silazi moraju se uraditi od vodonepropusnog betona. Dubine kanalizacionih kanala određene su na osnovu uslova na terenu i u objektu. Poduzni pad fekalnih kanala je 1,0% - 6%, u objektu i 0,5%-10% van objekta. Sve izmene i dopune moguće su samo uz saglasnost nadzornog organa.

KIŠNA KANALIZACIJA:

Priključenje objekta na planiranu kišnu kanalizacionu mrežu – nedostajuću infrastrukturu u pristupnoj ulici do predmetnog objekta, i cev Ø 250mm u ulici Jalija, sa izradom montažnog armirano-betonskog revizionog okna i formiranom kaskadom od 40 cm iznad postojećeg cevovoda kišne kanalizacije. Dubina ukopavanja cevovoda ulične kanalizacione cevi je maksimum 1,60m od kote asfalta – poklоplopca šahta postojeće ulice. Priključni vod od javne kanalizacije atmosferskih voda do slivnika sa taložnikom od plastičnih cevi prečnika Ø 200mm. Slivnik sa taložnikom mora biti min. Prečnika 50cm ili 50x50cm. Sva kišna kanalizaciona mreža uradiće se od PVC kanalizacionih cevi i fazonskih komada. Posle montiranja cevi obavezna je proba na vodonepropusnost istih. Cevi koje se ukopavaju u zemlju moraju se zaštititi slojem sitnog rečnog peska,debljine 10+D+10cm. Revizioni silazi moraju se uraditi od vodonepropusnog betona. Dubine kanalizacionih kanala određene su na osnovu uslova na terenu i u objektu. Podužni pad fekalnih kanala je 2.0%. Sve izmene i dopune moguće su samo uz saglasnost nadzornog organa.

SANITARNI PRIBOR I OPREMA:

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

Sanitarni pribor i oprema moraju biti prve klase, od proizvođača, tipa i u boji koje odrede nadzorni organ i investitor. Sav ugrađeni materijal, potreban za izradu vodovodnih i kanalizacionih instalacija kao sanitarni pribor i oprema moraju biti prve klase i provereni na gradilištu da li odgovaraju traženom kvalitetu i tipu,od strane nadzornog organa. Svi prodori kroz međuspratne konstrukcije i druge betonske konstrukcije moraju se obezbediti pre ugradnje betona,uz obavezno prisustvo nadzornog organa i izvođača radova instalacija vodovoda i kanalizacije.

PRAVILA ZA EVAKUACIJU OTPADAKA

Projektom je predviđena pozicija i količina sudova za smeće a sve prema informacijama o lokaciji, i to:

- za višeporodično stanovanje: 1 kontejner na 1000 m^2 korisne stambene površine.
- Za poslovni prostor: 1 kontejner na 500 m^2 korisne površine poslovnog prostora (prema informaciji o lokaciji broj: 350-297/2 1-IV/07 od 01.07.2021.).

Sudove za smeće postaviti na slobodnim površinama ispred objekta (u nivou kolovozne trake).

Projektom je predviđeno 9342,60 m^2 korisne stambene površine i 439,61 m^2 korisne površine poslovnog prostora, odnosno 10 + 1 = **11** kontejnera.

ELEKTRIČNA ENERGIJA OBJEKTA

Predviđeno je da se predmetni objekat snabdeva električnom energijom sa novoprojektovane buduće trafostanice UZTS NOVA Jalija koja je predviđena da bude sastavni deo objekta, a predviđena je da bude u podrumskoj etaži - Podrum 1. Objekat ima dve lamele, i to:

- A lamela ima 55 stambene jedinice sa potrebnom snagom Pj=11,04kW, odnosno strujom limitatora od po 16A. Poslovni prostor za koji je potrebno obezbediti jedan priključak sa predviđenom snagon od po Pj=22,08kW, odnosno strujom limitatora od 32 A. Zajedničke prostorije (zajednička potrošnja ulaz A) sa potrebnom snagom od Pj=17,25kW, odnosno strujom limitatora od 25A, dva lifta sa predviđenom snagom od po Pj=22,08kW, odnosno strujom limitatora od 32A. Merenje utrošene električne energije je u MRO A objekta .

-B lamela ima 76 stambenih jedinicu sa potrebnom snagom Pj=11,04kW, odnosno strujom limitatora od po 16A. Zajedničke prostorije (zajednička potrošnja ulaz B) sa potrebnom snagom od Pj=17,25kW, odnosno strujom limitatora od 25A, dva lifta sa predviđenom snagom od po Pj=22,08kW, odnosno strujom limitatora od 32A. Merenje utrošene električne energije je u MRO B objekta .

Objekat poseduje tri podzemne etaže parking prostora pa je potrebno obezbediti napajanje snage od po Pj=11,04kW, odnosno strujom limitatora od 16A. Za potrebe hidrostanice potrebno je obezbediti priključak snage Pj=17,25kW odnosno strujom limitatora od 25A. Za potrebe kotlare neophodno je obezbediti priključak snage Pj=43,5kW, odnosno strujom prekidača od 63A. Za sprinkler stanicu je potrebno obezbediti priključak snage Pj=43,5kW odnosno strujom limitatora od 63A. U objektu je predviđena ugradnja dizel agregata pa je za potrebe istog potrebno obezbediti priključak snage Pj=43,5kW, osnosno strujom prekidača od 63A.

Merenje utrošene električne energije je u MRO objekta. Merno razvodni ormari su rasporedjeni po lamelama, postavljeni u prostoru hodnika. U objektu je predviđen i kablovski distribucioni system. Omogućen je i interfonski sistem za daljinsko otvaranje ulaznih vrata. U svakoj stambenoj jedinici je obezbeđen po jedan priključak za direktnu telefonsku liniju i IPS provajderkse usluge.

INSTALACIJE GREJANJA

U objektu su predviđene mašinske instalacije centralnog grejanja cele zgrade. Predviđeno je podno grejanje za sve stambene i poslovne grejne površine. Generator toplote će biti kotao na pelet, koji će biti smešten u kotlarnici, na etaži -1 Podrum, sa ostalom potrebnom opremom. Pored toga je predviđeno i skladište peleta dimenzija i zapremine koje će zadovoljiti tri punjenja u toku grejne sezone.

INSTALACIJE VENTILACIJE

Instalacije ventilacije su predviđene za sve prostorije koje se ne provetravaju prirodnim putem, a to su kupatila, ostave i kuhinje. Podrum, odnosno garaža će se provetravati i odimljavati mehaničkim putem, jet fan i krovnim ventilatorima.

Glavni projektant : Vesna Ravić, mast.inž.arh.
Broj licence: 300P98418

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

0.9. SPECIFIKACIJA POSEBNIH DELOVA OBJEKTA

REKAPITULACIJA STANOVA			
NAZIV I OZNAKA POSEBNOG DELA	SPRAT	STRUKTURA	NETO POVRŠINA
A STAN 1	Sprat 1	DVOSOBAN	59.25
A STAN 2	Sprat 1	DVOSOBAN	54.50
A STAN 3	Sprat 1	DVOSOBAN	45.04
A STAN 4	Sprat 1	TROSOBAN	66.93
A STAN 5	Sprat 1	ČETVOROSOBAN	118.18
A STAN 6	Sprat 1	ČETVOROSOBAN	110.28
A STAN 7	Sprat 1	TROSOBAN	76.10
A STAN 8	Sprat 2	DVOSOBAN	59.22
A STAN 9	Sprat 2	DVOSOBAN	54.45
A STAN 10	Sprat 2	DVOSOBAN	45.12
A STAN 11	Sprat 2	TROSOBAN	66.97
A STAN 12	Sprat 2	ČETVOROSOBAN	118.25
A STAN 13	Sprat 2	ČETVOROSOBAN	110.68
A STAN 14	Sprat 2	TROSOBAN	76.09
A STAN 15	Sprat 3	DVOSOBAN	59.25
A STAN 16	Sprat 3	DVOSOBAN	54.50
A STAN 17	Sprat 3	DVOSOBAN	45.04
A STAN 18	Sprat 3	TROSOBAN	66.93
A STAN 19	Sprat 3	ČETVOROSOBAN	118.18
A STAN 20	Sprat 3	ČETVOROSOBAN	110.28
A STAN 21	Sprat 3	TROSOBAN	76.10
A STAN 22	Sprat 4	DVOSOBAN	59.22
A STAN 23	Sprat 4	DVOSOBAN	54.45
A STAN 24	Sprat 4	DVOSOBAN	45.12
A STAN 25	Sprat 4	TROSOBAN	66.97
A STAN 26	Sprat 4	ČETVOROSOBAN	118.25
A STAN 27	Sprat 4	ČETVOROSOBAN	110.68
A STAN 28	Sprat 4	TROSOBAN	76.09
A STAN 29	Sprat 5	DVOSOBAN	59.25
A STAN 30	Sprat 5	DVOSOBAN	54.50
A STAN 31	Sprat 5	DVOSOBAN	45.04
A STAN 32	Sprat 5	TROSOBAN	66.93
A STAN 33	Sprat 5	ČETVOROSOBAN	118.18
A STAN 34	Sprat 5	ČETVOROSOBAN	110.28
A STAN 35	Sprat 5	TROSOBAN	76.10
A STAN 36	Sprat 6	DVOSOBAN	59.22
A STAN 37	Sprat 6	DVOSOBAN	54.45

REKAPITULACIJA STANOVA			
NAZIV I OZNAKA POSEBNOG DELA	SPRAT	STRUKTURA	NETO POVRŠINA
A STAN 38	Sprat 6	DVOSOBAN	45.12
A STAN 39	Sprat 6	TROSOBAN	66.97
A STAN 40	Sprat 6	ČETVOROSOBAN	118.25
A STAN 41	Sprat 6	ČETVOROSOBAN	110.68
A STAN 42	Sprat 6	TROSOBAN	76.09
A STAN 43	Sprat 7	DVOSOBAN	59.25
A STAN 44	Sprat 7	DVOSOBAN	54.50
A STAN 45	Sprat 7	DVOSOBAN	45.04
A STAN 46	Sprat 7	TROSOBAN	66.93
A STAN 47	Sprat 7	ČETVOROSOBAN	118.18
A STAN 48	Sprat 7	ČETVOROSOBAN	110.28
A STAN 49	Sprat 7	TROSOBAN	76.10
A STAN 50	Sprat 8	DVOSOBAN	60.02
A STAN 51	Sprat 8	TROSOBAN	114.05
A STAN 52	Sprat 8	TROSOBAN	90.37
A STAN 53	Sprat 8	TROSOBAN	101.24
A STAN 54	Sprat 8	ČETVOROSOBAN	107.85
A STAN 55	Sprat 8	TROSOBAN	77.54
B STAN 1	Prizemlje	DVOSOBAN	56.25
B STAN 2	Prizemlje	DVOSOBAN	56.78
B STAN 3	Prizemlje	DVOSOBAN	57.06
B STAN 4	Prizemlje	TROSOBAN	64.70
B STAN 5	Prizemlje	DVOSOBAN	36.69
B STAN 6	Prizemlje	TROSOBAN	74.78
B STAN 7	Prizemlje	ČETVOROSOBAN	85.03
B STAN 8	Sprat 1	DVOSOBAN	51.73
B STAN 9	Sprat 1	DVOSOBAN	48.08
B STAN 10	Sprat 1	DVOSOBAN	56.85
B STAN 11	Sprat 1	DVOSOBAN	57.51
B STAN 12	Sprat 1	DVOSOBAN	57.69
B STAN 13	Sprat 1	TROSOBAN	80.79
B STAN 14	Sprat 1	DVOSOBAN	44.90
B STAN 15	Sprat 1	TROSOBAN	86.41
B STAN 16	Sprat 1	ČETVOROSOBAN	93.42
B STAN 17	Sprat 2	DVOSOBAN	51.88
B STAN 18	Sprat 2	DVOSOBAN	48.08
B STAN 19	Sprat 2	DVOSOBAN	56.85

REKAPITULACIJA STANOVA			
NAZIV I OZNAKA POSEBNOG DELA	SPRAT	STRUKTURA	NETO POVRŠINA
B STAN 20	Sprat 2	DVOSOBAN	57.15
B STAN 21	Sprat 2	DVOSOBAN	57.69
B STAN 22	Sprat 2	TROSOBAN	80.94
B STAN 23	Sprat 2	DVOSOBAN	44.96
B STAN 24	Sprat 2	TROSOBAN	86.57
B STAN 25	Sprat 2	ČETVOROSOBAN	93.72
B STAN 26	Sprat 3	DVOSOBAN	51.73
B STAN 27	Sprat 3	DVOSOBAN	48.08
B STAN 28	Sprat 3	DVOSOBAN	56.85
B STAN 29	Sprat 3	DVOSOBAN	57.51
B STAN 30	Sprat 3	DVOSOBAN	57.69
B STAN 31	Sprat 3	TROSOBAN	80.79
B STAN 32	Sprat 3	DVOSOBAN	44.90
B STAN 33	Sprat 3	TROSOBAN	86.41
B STAN 34	Sprat 3	ČETVOROSOBAN	93.42
B STAN 35	Sprat 4	DVOSOBAN	51.88
B STAN 36	Sprat 4	DVOSOBAN	48.08
B STAN 37	Sprat 4	DVOSOBAN	56.85
B STAN 38	Sprat 4	DVOSOBAN	57.15
B STAN 39	Sprat 4	DVOSOBAN	57.69
B STAN 40	Sprat 4	TROSOBAN	80.94
B STAN 41	Sprat 4	DVOSOBAN	44.96
B STAN 42	Sprat 4	TROSOBAN	86.57
B STAN 43	Sprat 4	ČETVOROSOBAN	93.72
B STAN 44	Sprat 5	DVOSOBAN	51.73
B STAN 45	Sprat 5	DVOSOBAN	48.08
B STAN 46	Sprat 5	DVOSOBAN	56.85
B STAN 47	Sprat 5	DVOSOBAN	57.51
B STAN 48	Sprat 5	DVOSOBAN	57.69
B STAN 49	Sprat 5	TROSOBAN	80.79
B STAN 50	Sprat 5	DVOSOBAN	44.90
B STAN 51	Sprat 5	TROSOBAN	86.41
B STAN 52	Sprat 5	ČETVOROSOBAN	93.42
B STAN 53	Sprat 6	DVOSOBAN	51.88
B STAN 54	Sprat 6	DVOSOBAN	48.08
B STAN 55	Sprat 6	DVOSOBAN	56.85

REKAPITULACIJA STANOVA			
NAZIV I OZNAKA POSEBNOG DELA	SPRAT	STRUKTURA	NETO POVRŠINA
B STAN 56	Sprat 6	DVOSOBAN	57.15
B STAN 57	Sprat 6	DVOSOBAN	57.69
B STAN 58	Sprat 6	TROSOBAN	80.94
B STAN 59	Sprat 6	DVOSOBAN	44.96
B STAN 60	Sprat 6	TROSOBAN	86.57
B STAN 61	Sprat 6	ČETVOROSOBAN	93.72
B STAN 62	Sprat 7	DVOSOBAN	51.73
B STAN 63	Sprat 7	DVOSOBAN	48.08
B STAN 64	Sprat 7	DVOSOBAN	56.85
B STAN 65	Sprat 7	DVOSOBAN	57.51
B STAN 66	Sprat 7	DVOSOBAN	57.69
B STAN 67	Sprat 7	TROSOBAN	80.79
B STAN 68	Sprat 7	DVOSOBAN	44.90
B STAN 69	Sprat 7	TROSOBAN	86.41
B STAN 70	Sprat 7	ČETVOROSOBAN	93.42
B STAN 71	Sprat 8	JEDNOSOBAN	42.69
B STAN 72	Sprat 8	TROSOBAN	116.22
B STAN 73	Sprat 8	TROSOBAN	119.12
B STAN 74	Sprat 8	TROSOBAN	80.98
B STAN 75	Sprat 8	TROSOBAN	85.98
B STAN 76	Sprat 8	PETOSOBAN	158.75
			9,342.60 m^2

12 NETO POSLOVNI PROSTOR			
NAZIV I OZNAKA POSEBNOG DELA	SPRAT	STRUKTURA	NETO POVRŠINA
POSLOVNI PROSTOR	Prizemlje	POSLOVNI PROSTOR	439.61

13 Garaža/ Parking mesta			
NAZIV I OZNAKA POSEBNOG DELA	SPRAT	STRUKTURA	NETO POVRSINA
Parking mesto 001	Podrum 1	Paking mesta	11.48
Parking mesto 002	Podrum 1	Paking mesta	11.49
Parking mesto 003	Podrum 1	Paking mesta	14.50
Parking mesto 004	Podrum 1	Paking mesta	19.32
Parking mesto 005	Podrum 1	Paking mesta	11.84
Parking mesto 006	Podrum 1	Paking mesta	14.74
Parking mesto 007	Podrum 1	Paking mesta	13.93
Parking mesto 008	Podrum 1	Paking mesta	15.40
Parking mesto 009	Podrum 1	Paking mesta	16.52
Parking mesto 010	Podrum 1	Paking mesta	20.56
Parking mesto 011	Podrum 1	Paking mesta	20.07
Parking mesto 012	Podrum 1	Paking mesta	20.66
Parking mesto 013	Podrum 1	Paking mesta	16.58
Parking mesto 014	Podrum 1	Paking mesta	16.42
Parking mesto 015	Podrum 1	Paking mesta	11.67
Parking mesto 016	Podrum 1	Paking mesta	11.67
Parking mesto 017	Podrum 1	Paking mesta	16.06
Parking mesto 018	Podrum 1	Paking mesta	13.00
Parking mesto 019	Podrum 1	Paking mesta	16.99
Parking mesto 020	Podrum 1	Paking mesta	14.91
Parking mesto 021	Podrum 1	Paking mesta	14.55
Parking mesto 022	Podrum 1	Paking mesta	15.27
Parking mesto 023	Podrum 1	Paking mesta	16.07
Parking mesto 024	Podrum 1	Paking mesta	15.33
Parking mesto 025	Podrum 1	Paking mesta	15.27
Parking mesto 026	Podrum 1	Paking mesta	15.27
Parking mesto 027	Podrum 1	Paking mesta	15.63
Parking mesto 028	Podrum 1	Paking mesta	15.63
Parking mesto 029	Podrum 1	Paking mesta	12.63
Parking mesto 030	Podrum 1	Paking mesta	12.06
Parking mesto 031	Podrum 1	Paking mesta	15.57
Parking mesto 032	Podrum 1	Paking mesta	16.76
Parking mesto 033	Podrum 1	Paking mesta	16.14
Parking mesto 034	Podrum 1	Paking mesta	16.14
Parking mesto 035	Podrum 1	Paking mesta	16.76
Parking mesto 036	Podrum 1	Paking mesta	15.70
Parking mesto 037	Podrum 1	Paking mesta	14.74

13 Garaža/ Parking mesta			
NAZIV I OZNAKA POSEBNOG DELA	SPRAT	STRUKTURA	NETO POVRSINA
Parking mesto 038	Podrum 1	Paking mesta	16.88
Parking mesto 039	Podrum 1	Paking mesta	13.65
Parking mesto 040	Podrum 1	Paking mesta	13.85
Parking mesto 041	Podrum 2	Paking mesta	11.48
Parking mesto 042	Podrum 2	Paking mesta	11.48
Parking mesto 043	Podrum 2	Paking mesta	14.50
Parking mesto 044	Podrum 2	Paking mesta	19.32
Parking mesto 045	Podrum 2	Paking mesta	13.77
Parking mesto 046	Podrum 2	Paking mesta	17.34
Parking mesto 047	Podrum 2	Paking mesta	17.02
Parking mesto 048	Podrum 2	Paking mesta	17.14
Parking mesto 049	Podrum 2	Paking mesta	15.96
Parking mesto 050	Podrum 2	Paking mesta	16.10
Parking mesto 051	Podrum 2	Paking mesta	17.75
Parking mesto 052	Podrum 2	Paking mesta	19.94
Parking mesto 053	Podrum 2	Paking mesta	20.04
Parking mesto 054	Podrum 2	Paking mesta	20.72
Parking mesto 055	Podrum 2	Paking mesta	16.60
Parking mesto 056	Podrum 2	Paking mesta	16.42
Parking mesto 057	Podrum 2	Paking mesta	11.68
Parking mesto 058	Podrum 2	Paking mesta	12.29
Parking mesto 059	Podrum 2	Paking mesta	12.65
Parking mesto 060	Podrum 2	Paking mesta	12.16
Parking mesto 061	Podrum 2	Paking mesta	15.82
Parking mesto 062	Podrum 2	Paking mesta	16.96
Parking mesto 063	Podrum 2	Paking mesta	12.94
Parking mesto 064	Podrum 2	Paking mesta	16.22
Parking mesto 065	Podrum 2	Paking mesta	15.57
Parking mesto 066	Podrum 2	Paking mesta	16.37
Parking mesto 067	Podrum 2	Paking mesta	14.42
Parking mesto 068	Podrum 2	Paking mesta	15.27
Parking mesto 069	Podrum 2	Paking mesta	16.06
Parking mesto 070	Podrum 2	Paking mesta	15.32
Parking mesto 071	Podrum 2	Paking mesta	15.15
Parking mesto 072	Podrum 2	Paking mesta	15.14
Parking mesto 073	Podrum 2	Paking mesta	15.74
Parking mesto 074	Podrum 2	Paking mesta	15.69

13 Garaža/ Parking mesta			
NAZIV I OZNAKA POSEBNOG DELA	SPRAT	STRUKTURA	NETO POVRSINA
Parking mesto 075	Podrum 2	Paking mesta	12.65
Parking mesto 076	Podrum 2	Paking mesta	12.03
Parking mesto 077	Podrum 2	Paking mesta	15.59
Parking mesto 078	Podrum 2	Paking mesta	16.80
Parking mesto 079	Podrum 2	Paking mesta	16.11
Parking mesto 080	Podrum 2	Paking mesta	16.11
Parking mesto 081	Podrum 2	Paking mesta	16.82
Parking mesto 082	Podrum 2	Paking mesta	15.61
Parking mesto 083	Podrum 2	Paking mesta	14.67
Parking mesto 084	Podrum 2	Paking mesta	17.11
Parking mesto 085	Podrum 2	Paking mesta	13.63
Parking mesto 086	Podrum 2	Paking mesta	13.93
Parking mesto 087	Podrum 3	Paking mesta	11.99
Parking mesto 088	Podrum 3	Paking mesta	12.06
Parking mesto 089	Podrum 3	Paking mesta	14.50
Parking mesto 090	Podrum 3	Paking mesta	19.32
Parking mesto 091	Podrum 3	Paking mesta	13.73
Parking mesto 092	Podrum 3	Paking mesta	17.37
Parking mesto 093	Podrum 3	Paking mesta	17.01
Parking mesto 094	Podrum 3	Paking mesta	17.15
Parking mesto 095	Podrum 3	Paking mesta	15.95
Parking mesto 096	Podrum 3	Paking mesta	15.42
Parking mesto 097	Podrum 3	Paking mesta	16.46
Parking mesto 098	Podrum 3	Paking mesta	20.42
Parking mesto 099	Podrum 3	Paking mesta	19.99
Parking mesto 100	Podrum 3	Paking mesta	19.58
Parking mesto 101	Podrum 3	Paking mesta	17.75
Parking mesto 102	Podrum 3	Paking mesta	16.43
Parking mesto 103	Podrum 3	Paking mesta	11.71
Parking mesto 104	Podrum 3	Paking mesta	12.26
Parking mesto 105	Podrum 3	Paking mesta	12.65
Parking mesto 106	Podrum 3	Paking mesta	12.08
Parking mesto 107	Podrum 3	Paking mesta	15.76
Parking mesto 108	Podrum 3	Paking mesta	16.95
Parking mesto 109	Podrum 3	Paking mesta	12.88
Parking mesto 110	Podrum 3	Paking mesta	16.26
Parking mesto 111	Podrum 3	Paking mesta	15.80

13 Garaža/ Parking mesta			
NAZIV I OZNAKA POSEBNOG DELA	SPRAT	STRUKTURA	NETO POVRŠINA
Parking mesto 112	Podrum 3	Paking mesta	16.37
Parking mesto 113	Podrum 3	Paking mesta	14.42
Parking mesto 114	Podrum 3	Paking mesta	15.16
Parking mesto 115	Podrum 3	Paking mesta	16.06
Parking mesto 116	Podrum 3	Paking mesta	15.32
Parking mesto 117	Podrum 3	Paking mesta	15.15
Parking mesto 118	Podrum 3	Paking mesta	15.15
Parking mesto 119	Podrum 3	Paking mesta	15.51
Parking mesto 120	Podrum 3	Paking mesta	15.69
Parking mesto 121	Podrum 3	Paking mesta	12.74
Parking mesto 122	Podrum 3	Paking mesta	12.00
Parking mesto 123	Podrum 3	Paking mesta	14.02
Parking mesto 124	Podrum 3	Paking mesta	14.91
Parking mesto 125	Podrum 3	Paking mesta	15.53
Parking mesto 126	Podrum 3	Paking mesta	16.83
Parking mesto 127	Podrum 3	Paking mesta	16.08
Parking mesto 128	Podrum 3	Paking mesta	16.08
Parking mesto 129	Podrum 3	Paking mesta	16.83
Parking mesto 130	Podrum 3	Paking mesta	15.58
Parking mesto 131	Podrum 3	Paking mesta	14.61
Parking mesto 132	Podrum 3	Paking mesta	17.12
Parking mesto 133	Podrum 3	Paking mesta	13.60
Parking mesto 134	Podrum 3	Paking mesta	13.94
Parking mesto 135	Podrum 3	Paking mesta	22.34
Parking mesto 136	Podrum 3	Paking mesta	23.11

NETO POVRŠINE - OSTAVE

16 Ostave			
NAZIV I OZNAKA POSEBNOG DELA	SPRAT	STRUKTURA	NETO POVRSINA
Ostava 01	Podrum 1	OSTAVE	2.90
Ostava 02	Podrum 1	OSTAVE	2.87
Ostava 03	Podrum 1	OSTAVE	2.89
Ostava 04	Podrum 1	OSTAVE	2.90
Ostava 05	Podrum 1	OSTAVE	2.12
Ostava 06	Podrum 1	OSTAVE	2.12
Ostava 07	Podrum 1	OSTAVE	2.11
Ostava 08	Podrum 1	OSTAVE	1.91
Ostava 09	Podrum 1	OSTAVE	2.12
Ostava 10	Podrum 1	OSTAVE	2.12
Ostava 11	Podrum 1	OSTAVE	2.91
Ostava 12	Podrum 1	OSTAVE	2.91
Ostava 13	Podrum 1	OSTAVE	2.89
Ostava 14	Podrum 1	OSTAVE	2.88
Ostava 15	Podrum 1	OSTAVE	2.90
Ostava 16	Podrum 1	OSTAVE	2.90
Ostava 17	Podrum 1	OSTAVE	2.46
Ostava 18	Podrum 1	OSTAVE	3.10
Ostava 19	Podrum 1	OSTAVE	3.10
Ostava 20	Podrum 1	OSTAVE	2.67
Ostava 21	Podrum 2	OSTAVE	7.96
Ostava 22	Podrum 2	OSTAVE	3.91
Ostava 23	Podrum 2	OSTAVE	3.77
Ostava 24	Podrum 2	OSTAVE	3.65
Ostava 25	Podrum 2	OSTAVE	3.55
Ostava 26	Podrum 2	OSTAVE	3.47
Ostava 27	Podrum 2	OSTAVE	3.41
Ostava 28	Podrum 2	OSTAVE	6.22
Ostava 29	Podrum 2	OSTAVE	2.93
Ostava 30	Podrum 2	OSTAVE	2.91
Ostava 31	Podrum 2	OSTAVE	2.88
Ostava 32	Podrum 2	OSTAVE	2.88
Ostava 33	Podrum 2	OSTAVE	2.13
Ostava 34	Podrum 2	OSTAVE	2.13
Ostava 35	Podrum 2	OSTAVE	2.16
Ostava 36	Podrum 2	OSTAVE	1.92
Ostava 37	Podrum 2	OSTAVE	2.14
Ostava 38	Podrum 2	OSTAVE	2.14
Ostava 39	Podrum 2	OSTAVE	2.83

16 Ostave			
NAZIV I OZNAKA POSEBNOG DELA	SPRAT	STRUKTURA	NETO POVRSINA
Ostava 40	Podrum 2	OSTAVE	2.83
Ostava 41	Podrum 2	OSTAVE	2.85
Ostava 42	Podrum 2	OSTAVE	2.85
Ostava 43	Podrum 2	OSTAVE	2.83
Ostava 44	Podrum 2	OSTAVE	2.83
Ostava 45	Podrum 2	OSTAVE	2.54
Ostava 46	Podrum 2	OSTAVE	3.21
Ostava 47	Podrum 2	OSTAVE	3.21
Ostava 48	Podrum 2	OSTAVE	2.73
Ostava 49	Podrum 2	OSTAVE	33.83
Ostava 50	Podrum 3	OSTAVE	7.96
Ostava 51	Podrum 3	OSTAVE	3.91
Ostava 52	Podrum 3	OSTAVE	3.77
Ostava 53	Podrum 3	OSTAVE	3.65
Ostava 54	Podrum 3	OSTAVE	3.55
Ostava 55	Podrum 3	OSTAVE	3.47
Ostava 56	Podrum 3	OSTAVE	3.41
Ostava 57	Podrum 3	OSTAVE	6.22
Ostava 58	Podrum 3	OSTAVE	2.94
Ostava 59	Podrum 3	OSTAVE	2.94
Ostava 60	Podrum 3	OSTAVE	2.88
Ostava 61	Podrum 3	OSTAVE	2.90
Ostava 62	Podrum 3	OSTAVE	2.17
Ostava 63	Podrum 3	OSTAVE	2.16
Ostava 64	Podrum 3	OSTAVE	2.20
Ostava 65	Podrum 3	OSTAVE	1.91
Ostava 66	Podrum 3	OSTAVE	2.16
Ostava 67	Podrum 3	OSTAVE	2.17
Ostava 68	Podrum 3	OSTAVE	2.80
Ostava 69	Podrum 3	OSTAVE	2.80
Ostava 70	Podrum 3	OSTAVE	2.87
Ostava 71	Podrum 3	OSTAVE	2.87
Ostava 72	Podrum 3	OSTAVE	2.80
Ostava 73	Podrum 3	OSTAVE	2.80
Ostava 74	Podrum 3	OSTAVE	2.57
Ostava 75	Podrum 3	OSTAVE	3.25
Ostava 76	Podrum 3	OSTAVE	3.25
Ostava 77	Podrum 3	OSTAVE	2.71
Ostava 78	Podrum 3	OSTAVE	33.92

BRUTO I NETO POVRŠINE UKUPNO

000 Neto površine rekapitulacija	
Etaža	Površina
Podrum 3	
	1,980.91
	1,980.91 m^2
Podrum 2	
	1,983.64
	1,983.64 m^2
Podrum 1	
	1,975.99
	1,975.99 m^2
Prizemlje	
	1,044.68
	1,044.68 m^2
Sprat 1	
	1,229.34
	1,229.34 m^2
Sprat 2	
	1,230.30
	1,230.30 m^2
Sprat 3	
	1,229.34
	1,229.34 m^2
Sprat 4	
	1,230.30
	1,230.30 m^2
Sprat 5	
	1,229.34
	1,229.34 m^2
Sprat 6	
	1,230.30
	1,230.30 m^2
Sprat 7	
	1,229.34
	1,229.34 m^2
Sprat 8	
	1,237.56
	1,237.56 m^2
	16,831.04 m^2

000 Bruto površine rekapitulacija	
Etaža	Površina
Podrum 3	
	2,131.13
	2,131.13 m^2
Podrum 2	
	2,130.08
	2,130.08 m^2
Podrum 1	
	2,130.08
	2,130.08 m^2
Prizemlje	
	1,220.98
	1,220.98 m^2
Sprat 1	
	1,492.94
	1,492.94 m^2
Sprat 2	
	1,492.94
	1,492.94 m^2
Sprat 3	
	1,492.94
	1,492.94 m^2
Sprat 4	
	1,492.94
	1,492.94 m^2
Sprat 5	
	1,492.94
	1,492.94 m^2
Sprat 6	
	1,492.94
	1,492.94 m^2
Sprat 7	
	1,492.94
	1,492.94 m^2
Sprat 8	
	1,492.94
	1,492.94 m^2
	19,555.79 m^2

R E K A P I T U L A C I J A

Neto površina podruma sa trafostanicom.....	5772,74 m^2
Neto površina poslovnog prostora.....	439,61 m^2
Neto površina stanova sa komunikacijama i ostavama.....	10618,69 m^2

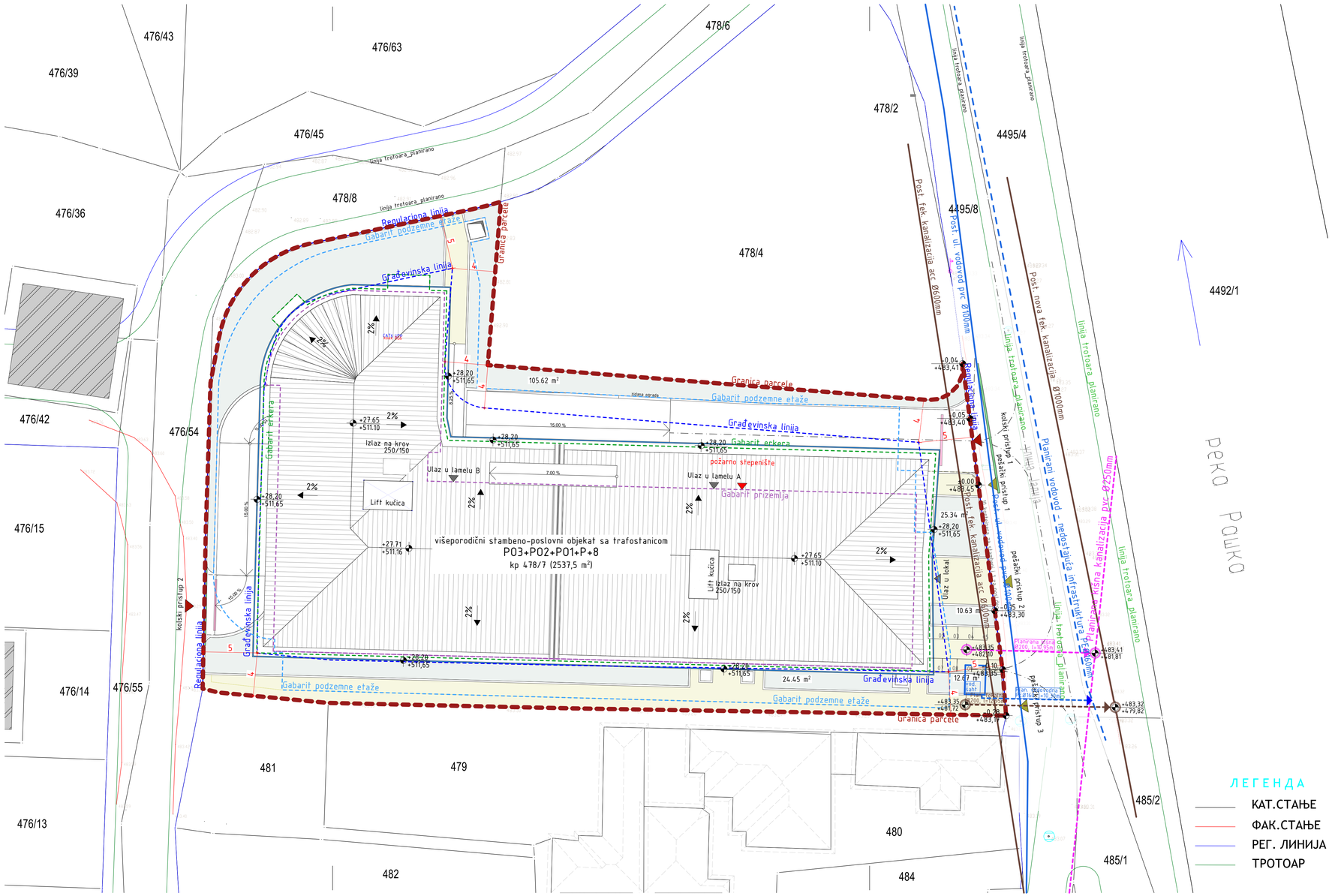
Ukupna NETO površina objekta.....	16831,04 m^2
BRUTO površina objekta.....	19555,79 m^2
BRUTO površina objekta (nadzemni deo).....	13164,50 m^2

Broj parking mesta.....	136
Broj stanova.....	131
Broj poslovnih celina.....	1

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

0.10. GRAFIČKI PRILOZI

1	Situacioni plan sa osnovom krova
2	Situaciono-nivelacioni plan sa osnovom prizemlja
3	Situaciono-nivelacioni plan sa prikazom saobraćajnog rešenja
4	Situacioni plan sa prikazom sinhron plana instalacija



S

LEGENDA

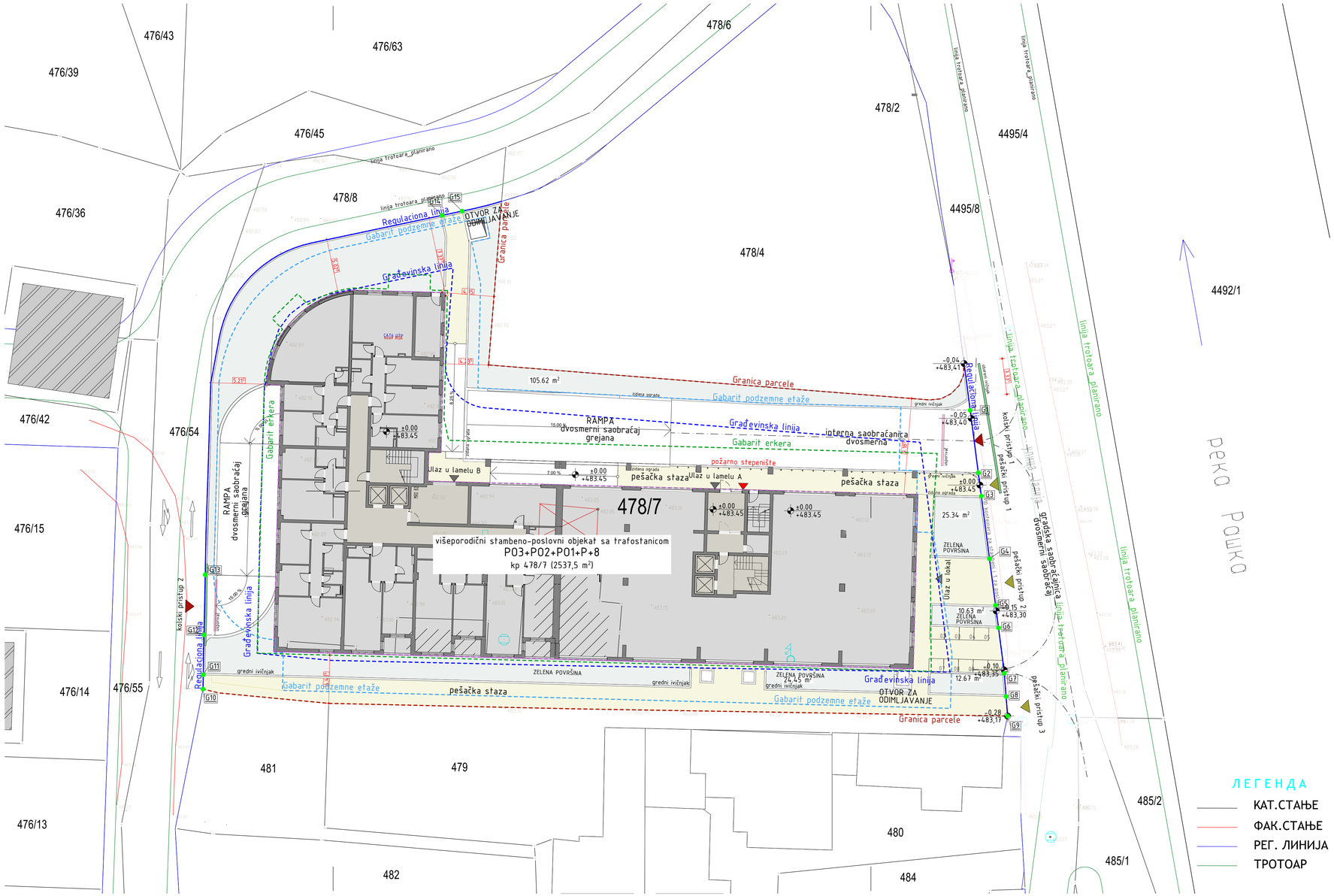
- KAT.СТАЊЕ
- ФАК.СТАЊЕ
- РЕГ. ЛИНИЈА
- ТРОТОАР

architecture studio
NOVA
Dizajn Projektovanje Inženjering

LEGENDA		VISINSKE KOTE	
Slobodna površina	Linija prizemlja		Kota gotovog poda
Zelena površina	Linija strehe		Kota konstrukcije
Interna saob., rampe	Linija erkera		X – Relativna kota Y – Apsolutna kota
Mirujući saobraćaj	Regulaciona linija		Gornja/donja kota grubih radova
	Granica parcele		Gornja/donja kota završnih radova
	Građevinska linija		
	Gabarit podzemne etaže		

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM		
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar		
Projektant :	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar	Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288	
Investitor:	ModernStan 20 DOO, ul. 37. Sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar	Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659	
Odgovorni projektant:	Vesna Ravić, mast.inž.arh.	Email: vesna.filimonovic@novadpi.com	
Br. licence:	300P98418	Tel: 064 005 50 60	
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh.	Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs	

Teh. dokument:	IDR – Idejno rešenje		
Deo projekta:	0 – GLAVNA SVESKA		
Ime crteža: Situacioni plan sa osnovom krova			
Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:200	2/11/2025	01	I-07/2023



TAČKA	X	Y
G1	7461809.23,	4778707.51
G2	7461809.99,	4778701.71
G3	7461810.27,	4778699.53
G4	7461811.03,	4778693.70
G5	7461811.59,	4778689.38
G6	7461811.86,	4778687.27
G7	7461812.40,	4778683.05
G8	7461812.57,	4778680.90
G9	7461812.71,	4778679.08
G10	7461737.90,	4778681.59
G11	7461737.93,	4778682.91
G12	7461738.00,	4778686.62
G13	7461738.11,	4778692.22
G14	7461760.14,	4778725.63
G15	7461762.00,	4778726.02

SPISAK GEODETSKIH T.-SINHRON P.

S

ЛЕГЕНДА

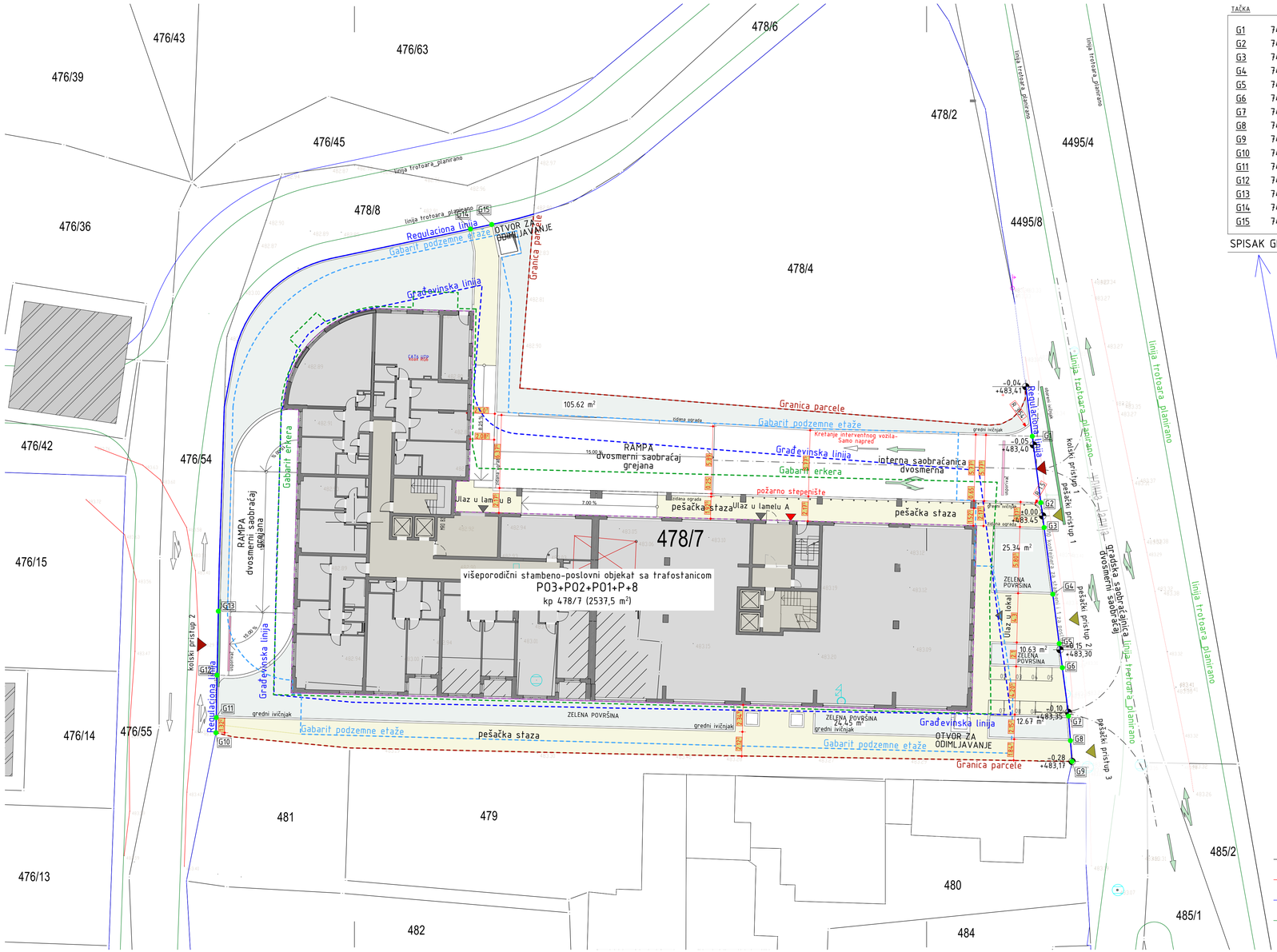
- КАТ.СТАЊЕ
- ФАК.СТАЊЕ
- РЕГ. ЛИНИЈА
- ТРОТОАР

architecture studio
NOVA
DIZAJN PROJEKTOVANJE INŽENJERING

LEGENDA		VISINSKE KOTE	
Slobodna površina	Linija prizemlja		Kota gotovog poda
Zelena površina	Linija strehe		Kota konstrukcije
Interna saob., rampe	Linija erkera	X	X - Relativna kota
Mirujući saobraćaj	Regulaciona linija	Y	Y - Apsolutna kota
	Granica parcele		Gornja/donja kota grubih radova
	Građevinska linija		Gornja/donja kota završnih radova
	Gabarit podzemne etaže		

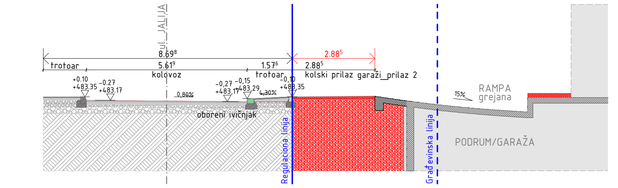
Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM		
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar		
Projektant :	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar	Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288	
Investitor:	ModernStan 20 DOO ul. 37. Sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar	Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659	
Odgovorni projektant: Br. licence:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. 300P98418	Email: vesna.filimonovic@novadpi.com Tel: 064 005 50 60	
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh.	Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs	

Teh. dokument:	IDR - Idejno rešenje		
Deo projekta:	0 - GLAVNA SVESKA		
Ime crteža: Situaciono-nivelacioni plan sa osnovom prizemlja			
Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:200	2/11/2025	02	I-07/2023

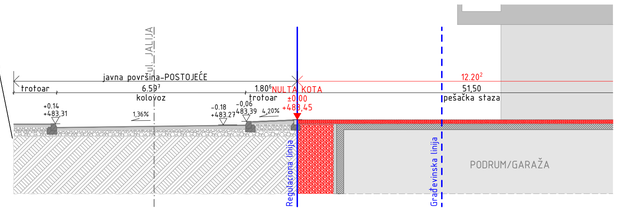


TAČKA	X	Y
G1	7461809.23,	4778707.51
G2	7461809.99,	4778701.11
G3	7461810.27,	4778699.53
G4	7461811.03,	4778693.70
G5	7461811.59,	4778689.38
G6	7461811.86,	4778687.27
G7	7461812.40,	4778683.05
G8	7461812.57,	4778680.90
G9	7461812.71,	4778679.08
G10	7461737.90,	4778681.59
G11	7461737.93,	4778682.91
G12	7461738.00,	4778686.62
G13	7461738.11,	4778692.22
G14	7461760.14,	4778725.63
G15	7461762.00,	4778726.02

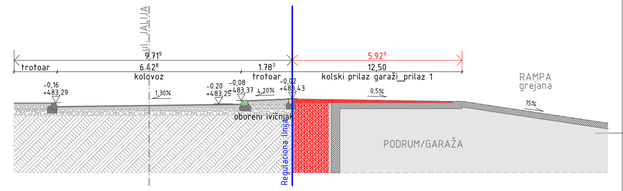
SPISAK GEODETSKIH T.-SINHRON P.



POPREČNI PROFIL SAOBRAĆAJNICE_KOLSKI PRILAZ 2 1:100



POPREČNI PROFIL SAOBRAĆAJNICE_PEŠAČKI PRILAZ 1:100



POPREČNI PROFIL SAOBRAĆAJNICE_KOLSKI PRILAZ 1 1:100

S

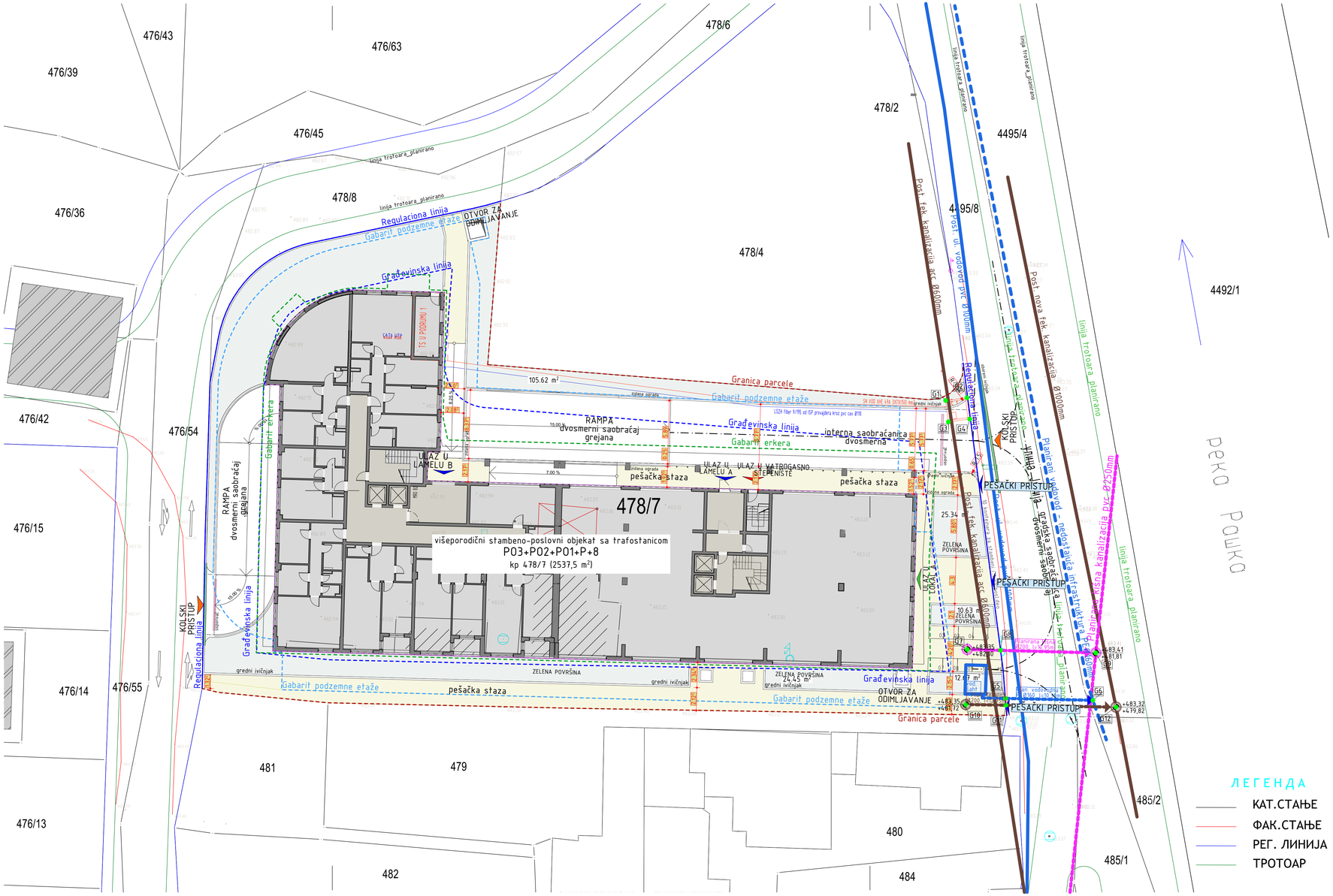
ЛЕГЕНДА
КАТ.СТАЊЕ
ФАК.СТАЊЕ
РЕГ. ЛИНИЈА
ТРОТОАР

architecture studio
NOVA
DIZAJN PROJEKTOVANJE INŽENJERING

LEGENDA		VISINSKE KOTE	
Slobodna površina	Linija prizemlja		Kota gotovog poda
Zelena površina	Linija strehe		Kota konstrukcije
Interna saob., rampe	Linija erkera	X Y	X – Relativna kota Y – Apsolutna kota
Mirujući saobraćaj	Regulaciona linija		Gornja/donja kota grubih radova
	Granica parcele		Gornja/donja kota završnih radova
	Građevinska linija		
	Gabarit podzemne etaže		

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM		
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar		
Projektant :	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar	Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288	
Investitor:	ModernStan 20 DOO ul. 37. Sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar	Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659	
Odgovorni projektant: Br. licence:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. 300P98418	Email: vesna.filimonovic@novadpi.com Tel: 064 005 50 60	
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh.	Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs	

Teh. dokument:	IDR – Idejno rešenje		
Deo projekta:	0 – GLAVNA SVESKA		
Ime crteža: Situaciono-nivelacioni plan sa prikazom saobraćajnog rešenja			
Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:200, 1:100	2/11/2025	03	I-07/2023


476/43
476/63
476/6
476/39
476/45
476/36
478/8
478/2
4495/4
4495/8
478/4
4492/1
476/42
476/54
478/7
višeporodični stambeno-poslovni objekat sa trafostanicom
PO3+PO2+PO1+P+8
kp 478/7 (2537,5 m²)
476/15
476/14
476/55
481
479
480
482
484
485/2
485/1
476/13
Regulaciona linija
Građevinska linija
Gabarit podzemne etaže
Granica parcele
Gabarit erkera
linija trotoara_planirano
OTVOR ZA ODIMLJAVANJE
RAMPA dvosmerni saobraćaj grejana
interna saobraćanica dvosmerna
pešačka staza
ZELENA POVRŠINA
ULAZ U LAMELU A
ULAZ U LAMELU B
ULAZ U VATROGASNO STEPENIŠTE
KOLSKI PRISTUP
PEŠAČKI PRISTUP
Post fek kanalizacija acc Ø600mm
Post nova fek kanalizacija Ø1000mm
Post nova fek kanalizacija Ø1000mm
Planirana vodovodna instalacija
Postojeća fek kanalizacija acc Ø600mm
Postojeća fek kanalizacija PVC Ø250mm
Reper
Reper
Reper

architecture studio
NOVA
Dizajn Projektovanje Inženjering

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

1.1. NASLOVNA STRANA PROJEKTA ARHITEKTURE

1-PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor:	ModernStan 20 DOO NOVI PAZAR Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar
Objekat:	Višeporodični stambeno-poslovni objekat sa trafostanicom u ulici Jalija, Novi Pazar, na kat. parceli 478/7 K.O. Novi Pazar
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR – Idejno rešenje
Oznaka i naziv dela projekta:	1 – Projekat arhitekture
Vrsta radova:	Nova gradnja
Projektant	NOVA DPI D.O.O. Rifata Burdževića 209B, Novi Pazar
Odgovorno lice projektanta: Potpis:	Tahir Hubić d.i.a., direktor
Odgovorni projektant: Broj licence: Potpis:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. 300 P984 18
Broj dela projekta:	I - 07/2023i
Mesto i datum:	Novi Pazar, februar 2025.

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

1.1.	Naslovna strana projekta arhitekture
1.2.	Sadržaj projekta arhitekture
1.3.	Rešenje o imenovanju odgovornog projektanta projekta arhitekture
1.4.	Izjava odgovornog projektanta projekta arhitekture
1.5.	Tehnički opis
1.6.	Numerička dokumentacija
1.7.	Grafička dokumentacija

architecture studio
NOVA
Dizajn Projektovanje Inženjering

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 – US, 24/11 i 121/12, 42/13 – US,50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. Zakon, 9/20, 52/21 I 62/23) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta („Službeni glasnik RS", br. 96/2023), kao:

O D G O V O R N I P R O J E K T A N T

za izradu **1- Projekta arhitekture** koji je deo IDR- idejnog rešenja za novu gradnju Višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta sa trafostanicom u ulici Jalija, Novi Pazar, na kat. parceli br. 478/7 K.O. Novi Pazar određuje se:

Vesna Ravić, mast.inž.arh.,
Broj licence: 300P984418

Projektant: NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burdževića 209b, Novi Pazar

Odgovorno lice / zastupnik: Tahir Hubić

Potpis:



Broj dela projekta: I - 07/2023i

Mesto i datum: Novi Pazar, februar 2025.

architecture studio
NOVA
Dizajn Projektovanje Inženjering

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant projekta 1 - Projekat arhitekture, koji je deo Idejnog rešenja za novu gradnju Višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta sa trafostanicom u ulici Jalija, Novi Pazar, na kat. parcelama br. 478/7 K.O. Novi Pazar

Vesna Ravić, mast.inž.arh

I Z J A V L J U J E M

Da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekta i pravilima struke;

Odgovorni projektant : Vesna Ravić, mast.inž.arh
Broj licence: 300 P984 18



Broj dela projekta: I – 07/2023i

Mesto i datum: Novi Pazar, februar 2025.

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

1.5. TEHNIČKI OPIS
OPIS LOKACIJE

Opis postojećeg stanja:

Planirana izgradnja objekta će se vršiti na katastarskoj parceli 478/7. Katastarske parcele 478/7 i 478/8 su nastale ukrupnjavanjem parcela 478/1, 478/3 i 478/5.

Na parceli 478/7 se nalazi 3 objekata, spratnosti od P+0. Građeni su u različitim periodima i bez jasnih stilskih karakteristika. Stambene i pomoćne su namene, različitih oblika i položaja na sopstvenoj parceli.

Objekti na kat. parceli br. 478/7 su spratnosti P+0 objekati su izgrađeni bez odobrenja za gradnju. Zemljište pod stambenim objektom spratnosti P+0 iznosi 94m^2. Zemljište pod pomoćnim objektima, takođe spratnosti P+0, iznosi 48m^2 i 28m^2.

Na grafičkom prilogu Plan rušenja, prikazani su svi objekti predviđeni za rušenje radi izgradnje novog višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta sa trafostanicom spratnosti Po3+Po2+Po1+P+8.

Projekat rušenja radiće se kao deo projekta za građevinsku dozvolu.

Lokacija predmetnog objekta nalazi se u ulici Jalija, u širem centru Novog Pazara, na katasterskoj parceli br. 478/7 KO Novi Pazar. Obuhvat parcele formira nepravilnu formu ,,L'' oblika. Ulična (istočna) strana obuhvata je paralena sa ul. Jalija te je ravna, na dužini od 30m a dubina u odosu na ulicu je promjenljiva, od 45 do 75m. Parcela je relativno ravna. Istočna strana obuhvata graniči sa ul. Jalija, a sa ostalih strana susednim katasterskim parcelama: br. 478/4 i 476/8 sa severne strane, parcelama br. 479, 480 i 481 sa južne strane i 476/54 sa zapadne strane i parcelom 4495/8 sa istočne strane. Obuhvačena površina je 2 537,5 m^2.

PROSTORNA ORGANIZACIJA I OBLIKOVANJE

Objekat je slobodnostojeći i postavljen je u okviru građevinskih linija. Visinska regulacija definisana je maksimalnom visinom objekta od 28,20 metara od nulte kote objekta. Spratnost objekta je Po3+Po2+Po1+P+8. Na prizemlju u A lameli je predviđen poslovni prostor, u lameli B je predviđeno stanovanje. Na ostalim nadzemnim etažama je stanovanje, a podrumu su garaže i trafostanica.

Forma objekta je određena oblikom parcele i urbanističkim planom grada. Prilagođenost lokaciji i obliku parcele, ravan krov i materijalizacija objekta grade modernost arhitektonskog izraza. Spratovi prema regulacionoj liniji su na erkeru tako da se formira specifična arhitektonska oblikovnost proizašla iz urbanističkih parametara.

Na zapadnoj i severnoj fasadi lamele B projektovani su balkoni koji zajedno sa delom gabarita objekta prelaze granicu građevinske linije. Ukupna dužina ovog dela fasade, koji je orijentisan ka uličnoj regulaciji, iznosi 25,07m + 12,95m (kružni deo) + 8,79m = 46,81m. Ukupna dužina fasade koja prelazi građevinsku liniju na zapadnoj i severnoj fasadi lamele B iznosi 5,21+0,47+3,82+3,3+2,88+0,43+3,06=19,17m što čini 19,17/46,81x100=40,95% fasade, što je manje od 50%, kako je definisano u Informaciji o regulaciji broj: 350-297/21-IV/07 od 01.07.2021. godine. Pogledati grafički prilog Osnova prizemlja sa označenim kotama prelaza fasade preko građevinske linije.

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

Predviđeni materijali u obradi fasade su kombinacija savremenih staklenih površina u PVC ramovima, listele i jednostavnih malterisanih i bojenih površina. Krovni pokrivač je predviđen kao ravan neprohodni krov sa svim slojevima kao prema projektnoj dokumentaciji.

GABARITI OBJEKTA

Dimenzije planiranog objekta u osnovi podruma:

(L 12,33 + 27,01 + 9,61 + 3,98 + 1,75 + 2,00 + 13,65 + 18,17 (kružni deo) + 17,90 + 9,20 (kružni deo) + 1,19 + 0,80 + 3,50 + 61,88 + 5,06 + 11,41 + 1,62 + 5,70 + 1,70 + 5,89)m

Dimenzije planiranog objekta u osnovi prizemlja:

(L 14,82 + 1,14 + 2,74 + 45,57 + 16,21 + 59,48 + 24,76 + 1,34 + 13,06 (kružni deo) + 8,54)m

FUNKCIJA

U funkcionalnom smislu, objekat možemo podeliti na četiri dela:

- Garažni deo: etaža -3, -2, etaža -1
- Poslovni: prizemlje (lamela A)
- Trafostanica: etaža -1
- Stambeni deo: Prizemlje (lamela B) i 1. – 8. Sprat (lamele A i B)

Garažni deo

U objektu je predviđena jedna velika podzemna garaža projektovana u nivoima Podrum 1, Podrum 2 i Podrum 3. Kolski prilaz garaži je ostvaren iz ul. Jalija i planske ulice, preko dve rampe minimalne širine 550cm u okviru građevinske parcele. Garaža je kapaciteta 136 parking mesta, po nivoima Po1: 40PM, Po2: 46PM i Po3: 50PM.
Garaža je prema veličini velika garaža-korisne površine veće od 1500 m^2. U daljoj fazi razrade projekta predviđena je izrada svih projekata i elaborata koji su neophodni za ovaj tip garaže: Projekat stabilnih sistema za dojavu požara, Projekat stabilnih sistema za gašenje požara (sprinkler instalacija), kao i Projekat ventilisanja, odimljavanja i natpritiska prema članu 34 i 35 Pravilnik o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozije (”Sl.list SCG“, br. 31/2005), kao i Elaborat zaštite od požara.

Poslovni deo

Poslovni deo smešten je u prizemlju i zauzima 439,61 m^2. Poslovnom delu se pristupa iz ul. Jalija, preko pešačkog prilaznog platoa.

Trafostanica

Predviđeno je da se predmetni objekat snabdeva električnom energijom sa novoprojektovane buduće trafostanice UZTS NOVA Jalija koja je sastavni deo objekta, u podrumskoj etaži - Podrum 1.

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

Plan i pozicija buduće trafostanice prikazani su u prilozima grafičke dokumentacije.

Stambeni deo

Ukupan broj projektovanih stambenih jedinica je 131, i to: Lamela A: 15 četvorosobnih, 18 trosobnih i 22 dvosobnih (ukupno 55 stanova), Lamela B: 1 petosoban, 8 četvorosobnih, 20 trosobnih i 46 dvosobnih, 1 jednosoban (ukupno 76 stanova). Stanovi su jednostrano ili dvostrano orijentisani. Sadržaj stambenih prostora je takav da može da zadovolji viši standard stanovanja tako da stanovi u zavisnosti od veličine poseduju: ulazni prostor, wc, kuhinju, trpezariju, špajz, ostavu, vešeraj, garderobu, dnevni boravak, balkone, lođe, kupatilo i jednu ili više spavaćih soba.

STRUKTURA STANOVA	UKUPAN BROJ STANOVA PO STRUKTURI
JEDNOSOBAN	1
DVOSOBAN	68
TROSOBAN	38
ČETVOROSOBAN	23
PETOSOBAN	1
UKUPAN BROJ STANOVA	**131**

Vertikalne komunikacije predviđene su u vidu dva putnička lifta i jednog centalnog stepeništa po lameli, čime je obezbeđena veza između svih etaža, od garaže do poslednjeg sprata.

KONSTRUKCIJA

Konstrukciju objekta čine vertikalni noseći elementi (stubovi i zidna platna) i horizontalni noseći elementi armirano betonske pune ploče debljine 20cm i temeljna ploča debljine 70cm. Krov je ravan. Stubovi su dimenzija 155/35 sa redukcijom prema višim etažama na 135/30 i dimenzija 80/60 sa redukcijom prema višim etažama na 60/40. Seizmička zidna platna su debljine 25cm.

MATERIJALIZACIJA I OBRADA

Materijalizacija zidova ispune u objektu je sledeća:
Zidovi fasadne ispune i parapetni zidovi zidani su termoizolacionim blokom debljine 20 cm i 25cm.

Termoizolacija je kamena vuna debljine 10cm, lepak, mrežica i završni sloj klase A2-s1, d0, a prema pravilniku o tehničkim zahtevima bezbednosti od požara spoljnih zidova zgrade (”Sl.glasnik RS“, br. 59/2016, 36/2017 i 6/2019)

- Unutrašnji zidovi između dva stana su od šupljeg opekarskog bloka ili armiranog betona debljine 25cm, malterisani i bojeni.

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

- Unutrašnji zidovi između stanova i hodnika zgrade su debljine 25cm, od šupljeg opekarskog bloka ili armiranog betona, a prema hodniku su obloženi stiroporom debljine 4cm, rabicirani, malterisani i bojeni disperzivnom bojom u tonu prema izboru projektanta.
- Unutrašnji pregradni zidovi su od gips-kartonskih ploča debljine 12.5cm i 15cm

Krovni pokrivač je ravan krov na drvenoj podkonstrukciji sa hidroizolirajućom membranom kao završnim slojem.

Spoljna stolarija je od PVC ili aluminijumskih profila u boji prema izboru projektanta.

Unutrašnja stolarija je od drvenih panela obrađenih folijom ili lakirani u boji po izboru projektanta.

Ograde terasa su od šupljih plastificiranih čeličnih profila u boji prema izboru projektanta.

Ograda stepeništa je od plastificiranog čelika, sa rukohvatom od kvalitetnog drveta u boji prema izboru projektanta.

Finalna obrada podova u objektu je seldeća:
- pod podzemne garaže u finalnoj obradi je farbani beton,
- pod poslovnog prostora je od granitnih ploča dimenzije i teksture prema izboru projektanta,
- pod vetrobrana, ulaznog hola, stepenišnog prostora i stepeništa je od granitnih ploča dimenzija i teksture prema izboru projektanta,
- podovi stambenih prostora su, u zavisnosti od namene prostor laminat i keramičke pločice, dimenzija i teksture prema izboru projektanta. Ploča iznad prizemlja u delu poslovnog prostora u delu iznad kog je stambeni prostor i iznad garaže, se obavija termoizolacijom 10cm,
- podovi lođa i terase su od keramičke pločice predviđenje vanjskoj ugradnji, dimenzija i teksture prema izboru projektanta.

Finalna obrada zidova i plafona u objektu je sledeća:
- zidovi i plafoni u prostoru podzemne garaže su bojeni disperzivnom bojom u boji prema izboru projektanta, sa svim potrebnim predradnjama;
- zidovi i spušteni plafoni u prizemlju su od gips kartonskih ploča tipa rigips ili knauf, bojeni disperzivnom bojom, u boji prema izboru projektanta, sa svim potrebnim predradnjama;
- zidovi ulaznih holova u prizemlju, do visine plafona su malterisani dok su plafoni spušteni, izrađeni od gips kartonskih ploča tipa rigips ili knauf, bojeni disperzivnom bojom u boji prema izboru projektanta, sa svim potrebnim predradnjama;
- zidovi i plafoni stepenišnog prostora po spratovima su malterisani i bojeni disperzivnom bojom boji prema izboru projektanta, sa svim potrebnim predradnjama;
- zidovi kupatila i toaleta u stanovima obloženi su keramičkim pločicama;
- plafoni kupatila i toaleta u stanovima su projektovani kao spušteni plafoni od gips kartonskih ploča tipa rigips ili knauf, bojeni belom disperzivnom bojom, sa svim potrebnim predradnjama;
- zidovi i plafoni ostava i prostorija za domaćinstvo u stanovima su malterisani i bojeni disperzivnom bojom u boji prema izboru projektanta, sa svim potrebnim predradnjama;
- zidovi i plafoni lođa i terasa su obloženi stiroporom, koji je zaštićen kvalitetnom fasadom, u boji prema izboru projektanta, sa svim potrebnim predradnjama.

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

Na parteru na delovima koji se koriste kao pešački i kolski prilaz, predviđeno je popločanje raster kockama. Mesta predviđena za smeštaj posuda za smeće se betoniraju sa predviđenim nagibom za oceđivanje.

GARAZE I PROTIVPOŽARNI USLOVI

Kategorija garaže:
Garaža je organizovana kao podzemna velika garaza.

Klasifikacija garaže i određivanje karakteristika prostora u okviru koga se nalazi sa stanovišta zaštite od požara vrši se u skladu **sa „Pravilnikom o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija("Sl.list SCG", br.31/2005)".**

Predmetne garaža na osnovu članova 3, 6 i 14 pomenutog pravilnika spada u velike podzemne garaze.

Za predmetne garažu, smo primenili kompilaciju mera namenjenih za podzemne velike garaže, a u skladu sa odredbama Pravilnika predviđene su sledeće instalacije.
• usvojen je SOP V, što je u skladu sa članom 26 Pravilnika,
• instalacija prinudne ventilacije i odimljavanja prostora garaža,
• instalacija unutrašnje hidrantske mreže za gašenje požara,
• stabilna instalacija za detekciju ugljen monoksida (CO),
• instalacija opšte i panične rasvete,
• stabilna instalacija za automatsku i ručnu dojavu požara sa alarmnim sistemom,
• predviđena je stabilna instalaciju za gašenje požara vodom-sprinkler instalaciju,
• predprostor stepeništa i lifta koji izlaze u objekat su pod natpritiskom,
• predviđen je rezervni izvor napajanja dizel-agregatsko postrojenje za sve sigurnosne sisteme u garaži,
• električni razvod je zaštićen od požara,
• za veliku garazu ulaz za vatrogasce spasioce preko posebnog ulaza koji se ne koristi za evakuaciju
• dozvoljeno rastojanje od najudaljenijeg mesta na kome se mogu naći korisnici garaže do najbližeg izlaza sa svakog nivoa garaže ne prelazi 25m, ako postoje dvemogućnosti za evakuaciju, odnosno 20m iz slepog dela garaže, što je u skladu sačlanom 24 Pravilnika,
• iz garaže se u ostali deo objekta ulazi preko predprostora koji prema garaži imaju samozatvarajuća vrata otporna na požar 90 minuta, a prema ostalom delu stepeništa samozatvarajuća protivdimna vrata; za predprostore je predviđena instalacija nadpritisne ventilacije, što je u skladu sa članovima 29 i 30 Pravilnika.

Prema članu 16. Pravilnika broj potrebnih ulaza/izlaza iz garaže je:

- Za veliku garažu - minimum dva ulaza/izlaza sa dve vozne trake, što naša garaža zadovoljava

Prema članu 17 kretanje Između nivoa PO1 Po2 i Po3 obezbeđeno je putem rampi i to dve rampe sa dve vozne trake.

U skladu sa članom 15 Pravilnika, velike garaže moraju imati prilaz za vatrogasna vozila širine 3,50 metara za jednosmernu ulicu, odnosno 5,50 metara za dvosmernu ulicu, pri čemu mora biti omogućeno kretanje vatrogasnih vozila samo unapred.

architecture studio
NOVA
Dizajn Projektovanje Inženjering

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

INSTALACIJE

U objektu su predviđene sve standardne instalacije koje podrazumeva ovaj tip objekta: instalacije vodovoda i kanalizacije, instalacije jake i slabe struje, mašinske instalacije grejanja i ventilacije i predmet su zasebnih projekata.

VODOVOD:

Priključenje vodovodnih instalacija višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta sa trafostanicom, spratnosti Po3+Po2+Po1+P+8, ulica Jalija, K.P. 478/7 KO Novi Pazar, u Novom Pazaru, izvršiće se na ulicu 12. Srpske brigade – Jalija na planirani ulični vodovod PE Ø160mm L=140,00m[1] do ulice Dimitrija Tucovića. Potrebno je uraditi novu vodovodnu mrežu a sve prema uslovima koje će izdati JKP Vodovod i kanacizacija.
Priključak je Ø160 mm kako bi se zadovoljili uslovi protivpožarne, i sanitarne mreže. Projektom je predviđeno da vodomeri budu i posebnoj prostoriji u sklopu objekta, na nivou Po1. U vodomernoj prostoriji predviđena je ugradnja četiri vodomera od kojih jedan kombinovani za sanitarnu vodu Ø80 mm, sa tačnošću merenja najmanje klase B, jedan za hidrantsku mrežu Ø100 mm sa tačnošću merenja najmanje klase B, jedan za sprinkler Ø100 mm sa tačnošću merenja najmanje klase Bi jedan Ø25 za lokale.
U mašinskoj prostoriji, koja se nalazi na nivou Po1, predviđene su dva postrojenja za podizanje pritiska jedna za sanitarnu vodu, druga za protivpožarnu. Svako od ova dva postrojenja se sastoji od dve pumpe, jedna radna, druga pomoćna.
Vodovodna mreža na platou uradiće se od PE vodovodnih cevi, a u objektu od PP R, Pex i slično.
Sve cevi koje se postavljaju u zemlji zaštitiće se slojem sitnog rečnog peska 10+D+10cm.
Cevi po zidu polažu se ispod maltera i obavijaju se filcom. Sve vodovodne cevi koje se polažu po plafonu prizemlja i koje su vidne se oblažu termoizolacijom.
Minimalna dubina ukopavanja je 1.0 m napolju i 0.3 m u objektu.
Cevi koje se ukopavaju u zidove zaštitit će se filcanom trakom. Vodovodna mreža će se ispitati na probni pritisak od 10 bara, a pre zatrpavanja cevi u zemlji, odnosno pre zatvaranja cevi ušlicanih u zidovima i postavljanja termoizolacije oko cevi. Mrežu pre upotrebe hlorisatii isprati.
Priprema tople vode je iz nezavisnih samostalnih el. bojlera, zapremine 80 l .
Projektovana je unutrašnja hidrantska mreža,koja se sastoji od čeličnopocinkovanih cevi i zidnih hidranata Ø50mm, koji se postavljaju na visinu od 150cm od kote gotovog poda (patos-ventil hidranata), dok će vanjska hidrantska mreža biti od PE cevi.

Sve vodovodne armature u šahtama moraju se zaštititi od korozije.
Sve izmene i dopune moguće su samo uz saglasnost nadzornog organa.

FEKALNA KANALIZACIJA:

Novi priključak Ø200, na novi postojeći fekalni kolektor ø 1000 u ul. 12. Srpske brigade – Jalija. Dubina dna fekalnog kolektora je oko 3,50 m od površine asvalta-poklopca šahta, priključna cev iz objekta: PVC ø 200 na koti +481,72m.
Sva fekalna kanalizaciona mreža uradiće se od PVC kanalizacionih cevi i fazonskih komada. Kanalizaciona mreža u objektu predviđeno je da bude postavljena vidno uz sva potrebna ankerovanja, a zatim da se zakloni-zaštiti gipks-kartonskom oblogom.

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

Posle montiranja cevi obavezno je proba na vodonepropusnost istih.
Cevi koje se ukopavaju u zemlju moraju se zaštititi slojem sitnog rečnog peska, debljine 10+D+10cm.
Revizioni silazi moraju se uraditi od vodonepropusnog betona.
Dubine kanalizacionih kanala određene su na osnovu uslova na terenu i u objektu.
Poduzni pad fekalnih kanala je 1,0% - 6%, u objektu i 0,5%-10% van objekta.
Sve izmene i dopune moguće su samo uz saglasnost nadzornog organa.

KIŠNA KANALIZACIJA:

Priključenje objekta na planiranu kišnu kanalizacionu mrežu – nedostajuću infrastrukturu u pristupnoj ulici do predmetnog objekta, i cev Ø 250mm u ulici Jalija, sa izradom montažnog armirano-betonskog revizionog okna i formiranom kaskadom od 40 cm iznad postojećeg cevovoda kišne kanalizacije. Dubina ukopavanja cevovoda ulične kanalizacione cevi je maksimum 1,60m od kote asfalta – pokloplopca šahta postojeće ulice. Priključni vod od javne kanalizacije atmosferskih voda do slivnika sa taložnikom od plastičnih cevi prečnika Ø 200mm. Slivnik sa taložnikom mora biti min. Prečnika 50cm ili 50x50cm.
Sva kišna kanalizaciona mreža uradiće se od PVC kanalizacionih cevi i fazonskih komada.
Posle montiranja cevi obavezna je proba na vodonepropusnost istih.
Cevi koje se ukopavaju u zemlju moraju se zaštititi slojem sitnog rečnog peska,debljine 10+D+10cm.
Revizioni silazi moraju se uraditi od vodonepropusnog betona.
Dubine kanalizacionih kanala određene su na osnovu uslova na terenu i u objektu**.**
Podužni pad fekalnih kanala je 2.0%.
Sve izmene i dopune moguće su samo uz saglasnost nadzornog organa.

SANITARNI PRIBOR I OPREMA:

Sanitarni pribor i oprema moraju biti prve klase, od proizvođača, tipa i u boji koje odrede nadzorni organ i investitor.
Sav ugrađeni materijal, potreban za izradu vodovodnih i kanalizacionih instalacija kao sanitarni pribor i oprema moraju biti prve klase i provereni na gradilištu da li odgovaraju traženom kvalitetu i tipu,od strane nadzornog organa.
Svi prodori kroz međuspratne konstrukcije i druge betonske konstrukcije moraju se obezbediti pre ugradnje betona,uz obavezno prisustvo nadzornog organa i izvođača radova instalacija vodovoda i kanalizacije.

NAPOMENA : *Svi otvori za prodore cevi kroz AB elemente objekta moraju se ostaviti pri izradi pomenutih AB konstruktivnih elemenata,tako da ne sme doći do kasnijih naknadnih bušenja otvora u betonu.*
U ostalom pridržavati se predviđenih uslova za izvođenje radova na instalacijama vodovoda i kanalizacije.
Pre početka radova obavezno proveriti visinske kote terena oko objekta i visinske kote priključka na fekalnu i kišnu gradsku kanalizaciju,kao i visinsku kotu poda suterana-podruma i usaglasiti ih sa ovim projektom vodovoda i kanalizacije,uz obavezno prisustvo i saglasnost projektanta i nadzornog organa za ovaj deo poslova.

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

PRAVILA ZA EVAKUACIJU OTPADAKA

Projektom je predviđena pozicija i količina sudova za smeće a sve prema informacijama o lokaciji, i to:

- za višeporodično stanovanje: 1 kontejner na 1000 m^2 korisne stambene površine.
- Za poslovni prostor: 1 kontejner na 500 m^2 korisne površine poslovnog prostora (prema informaciji o lokaciji broj: 350-297/2 1-IV/07 od 01.07.2021.).

Sudove za smeće postaviti na slobodnim površinama ispred objekta (u nivou kolovozne trake).
Projektom je predviđeno 9342,60 m^2 korisne stambene površine i 439,61 m^2 korisne površine poslovnog prostora, odnosno 10 + 1 = **11** kontejnera.

ELEKTRIČNA ENERGIJA OBJEKTA

Predviđeno je da se predmetni objekat snabdeva električnom energijom sa novoprojektovane buduće trafostanice UZTS NOVA Jalija koja je predviđena da bude sastavni deo objekta, a predviđena je da bude u podrumskoj etaži -Podrum 1. Objekat ima dve lamele, i to:
- A lamela ima 55 stambene jedinice sa potrebnom snagom Pj=11,04kW, odnosno strujom limitatora od po 16A. Poslovni prostor za koji je potrebno obezbediti jedan priključak sa predviđenom snagon od po Pj=22,08kW, odnosno strujom limitatora od 32 A. Zajedničke prostorije (zajednička potrošnja ulaz A) sa potrebnom snagom od Pj=17,25kW, odnosno strujom limitatora od 25A, dva lifta sa predviđenom snagom od po Pj=22,08kW, odnosno strujom limitatora od 32A. Merenje utrošene električne energije je u MRO A objekta .
-B lamela ima 76 stambenih jedinicu sa potrebnom snagom Pj=11,04kW, odnosno strujom limitatora od po 16A. Zajedničke prostorije (zajednička potrošnja ulaz B) sa potrebnom snagom od Pj=17,25kW, odnosno strujom limitatora od 25A, dva lifta sa predviđenom snagom od po Pj=22,08kW, odnosno strujom limitatora od 32A. Merenje utrošene električne energije je u MRO B objekta .
Objekat poseduje tri podzemne etaže parking prostora pa je potrebno obezbediti napajanje snage od po Pj=11,04kW, odnosno strujom limitatora od 16A. Za potrebe hidrostanice potrebno je obezbediti priključak snage Pj=17,25kW odnosno strujom limitatora od 25A. Za potrebe kotlare neophodno je obezbediti priključak snage Pj=43,5kW, odnosno strujom prekidača od 63A. Za sprinkler stanicu je potrebno obezbediti priključak snage Pj=43,5kW odnosno strujom limitatora od 63A. U objektu je predviđena ugradnja dizel agregata pa je za potrebe istog potrebno obezbediti priključak snage Pj=43,5kW, osnosno strujom prekidača od 63A.
Merenje utrošene električne energije je u MRO objekta. Merno razvodni ormari su rasporedjeni po lamelama, postavljeni u prostoru hodnika. U objektu je predviđen i kablovski distribucioni system. Omogućen je i interfonski sistem za daljinsko otvaranje ulaznih vrata. U svakoj stambenoj jedinici je obezbeđen po jedan priključak za direktnu telefonsku liniju i IPS provajderkse usluge.

INSTALACIJE GREJANJA

U objektu su predviđene mašinske instalacije centralnog grejanja cele zgrade. Predviđeno je podno grejanje za sve stambene i poslovne grejne površine. Generator toplote će biti kotao na pelet, koji će biti smešten u kotlarnici, na etaži – 1 (Podrum 1), sa ostalom potrebnom opremom. Pored toga je predviđeno i skladište peleta dimenzija i zapremine koje će zadovoljiti tri punjenja u toku grejne sezone.

architecture studio
NOVA
Dizajn Projektovanje Inženjering

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

INSTALACIJE VENTILACIJE

Instalacije ventilacije su predviđene za sve prostorije koje se ne provetravaju prirodnim putem, a to su kupatila, ostave i kuhinje. Podrum, odnosno garaža će se provetravati i odimljavati mehaničkim putem, jet fan i krovnim ventilatorima.

Odgovorni projektant : Vesna Ravić, mast.inž.arh.
Broj licence: 300P98418



Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

1.6. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

PRORAČUN BROJA SUDOVA ZA PRIKUPLJANJE SMEĆA

Broj sudova za prikupljanje smeća izračunat je prema uslovima iz informacija o lokaciji gde se zahteva za višeporodično stanovanje 1 kontejner na 1000 $m2$ korisne stambene površine i 1 kontejner na 500 $m2$ korisne površine poslovnog prostora (trgovinske, zanatske, ugostiteljske i sl).

Za stanovanje: 9342,60 m^2 /1000=9,34 usvajamo 10 kontejnera za stambeni deo.
Za poslovni prostor: 439,61/500=0,88 usvajamo 1 kontejner za poslovni deo.

Ukupan broj potrebnih kontejnera je **11.**

PRORAČUN PARKING MESTA

Broj potrebnih parking mesta se izračunava prema članu 33. Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (”Sl. glasnik RS“, br. 22/2015):

- Za stambeni deo: 1 parking mesto za svaku stambenu jedinicu; 131 stambene jedinice= 131 parking mesta
- Za poslovni deo: 100 m^2 = 1 parking mesto; 439,61/100 =4,39, usvajamo 5 parking mesta.
- Sve ukupno, potrebno je 136 parking mesta.

Za ovaj stambeno-poslovni objekat potrebno ukupno 136 parking mesta. U garažama obezbeđeno je ukupno **136 parking mesta**, od čega je 8 mesta za osobe sa posebnim potrebama od kojih su: 7 parking mesta za stambeni deo, 1 parking mesto za poslovni deo.

PRORAČUN INDEKSA ZAUZETOSTI I INDEKSA IZGRAĐENOSTI

Prema Zakonu o planiranju i izgradnji indeks zauzetosti parcele jeste odnos gabarita horizontalne projekcije izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele, izražen u procentima.

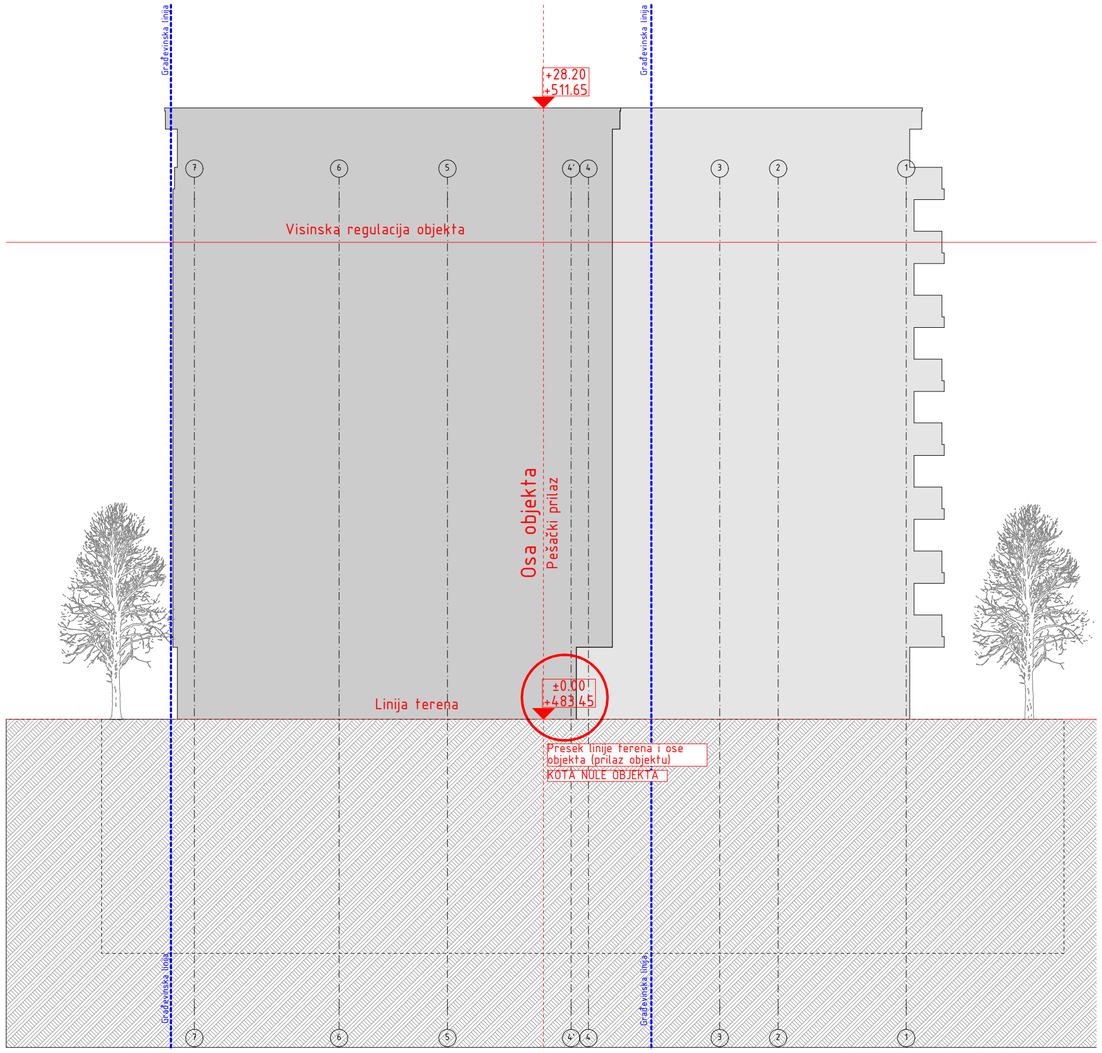
Površina horizontalne projekcije planiranog objekta = 1492,94 m^2, a površina parcele je 2537,5 m^2, dakle indeks zauzetosti u prcentima iznosi (1492,94 x 100)/2537,5=**58,84%**.

Prema Zakonu o planiranju i izgradnji ineks izgrađenosti parcele jeste odnos (količnik) bruto razvijene građevinske površine izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele.

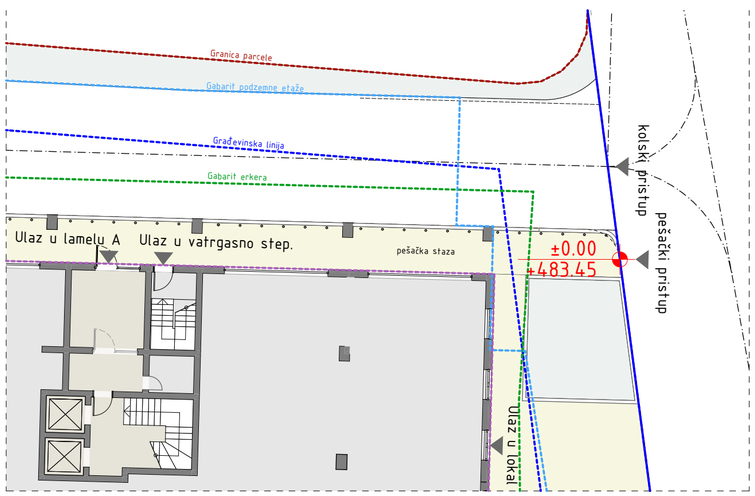
BRGP planiranog objekta iznosi 13164,50 m^2 dok je površina parcele 2537,5 m^2, pa je indeks izgrađenosti 13164,50 /2537,5=**5,19**.

PRORAČUN NULE KOTE OBJEKTA

Građevinska parcela je relativno ravna.
Objekat se priključuje na ulicu Jalija kolski i pesački.
Nulta kota objekta formirana je presekom linije terena i ose objekta.
Nulta kota je usaglašena sa kotom pešačkog prilaza.
Dobijena nulta kota objekta je na apsolutnoj visini od +483.45.



PRESEK LINIJE TERENA I VERTIKALNE OSE OBJEKTA



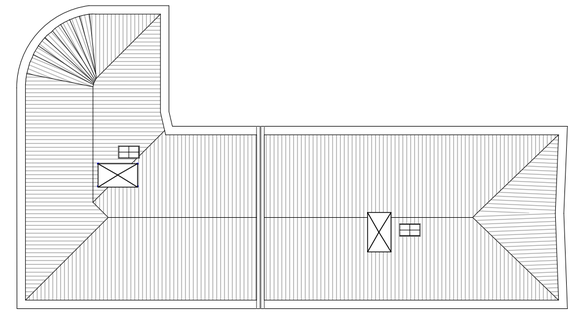
KOTA TERENA NA MESTU GLAVNOG ULAZA U OBJEKAT

S

architecture studio
NOVA
Dizajn Projektovanje Inženjering

Markica objekta

S



LEGENDA	
ZELENA I SLOBODNA P.	Linija prizemlja
PEŠAČKA POVRŠINA	Linija strehe
KOLSKA POVRŠINA	Linija erkera
	Regulaciona linija
	Granica parcele
	Građevinska linija
	Gabarit podzemne etaže

VISINSKE KOTE	
	Kota gotovog poda
	Kota konstrukcije
X / Y	X - Relativna kota Y - Apsolutna kota
	Gornja/donja kota grubih radova
	Gornja/donja kota završnih radova

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM	
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar	
Projektant :	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar	Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar	Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant: Br. licence:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. 300P98418	Email: vesna.filimonovic@novadpi.com Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh.	Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR - Idejno rešenje
Deo projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
Ime crteža: Proračun nulte kote	

Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:200	2/10/2025	00	I-07/2023i

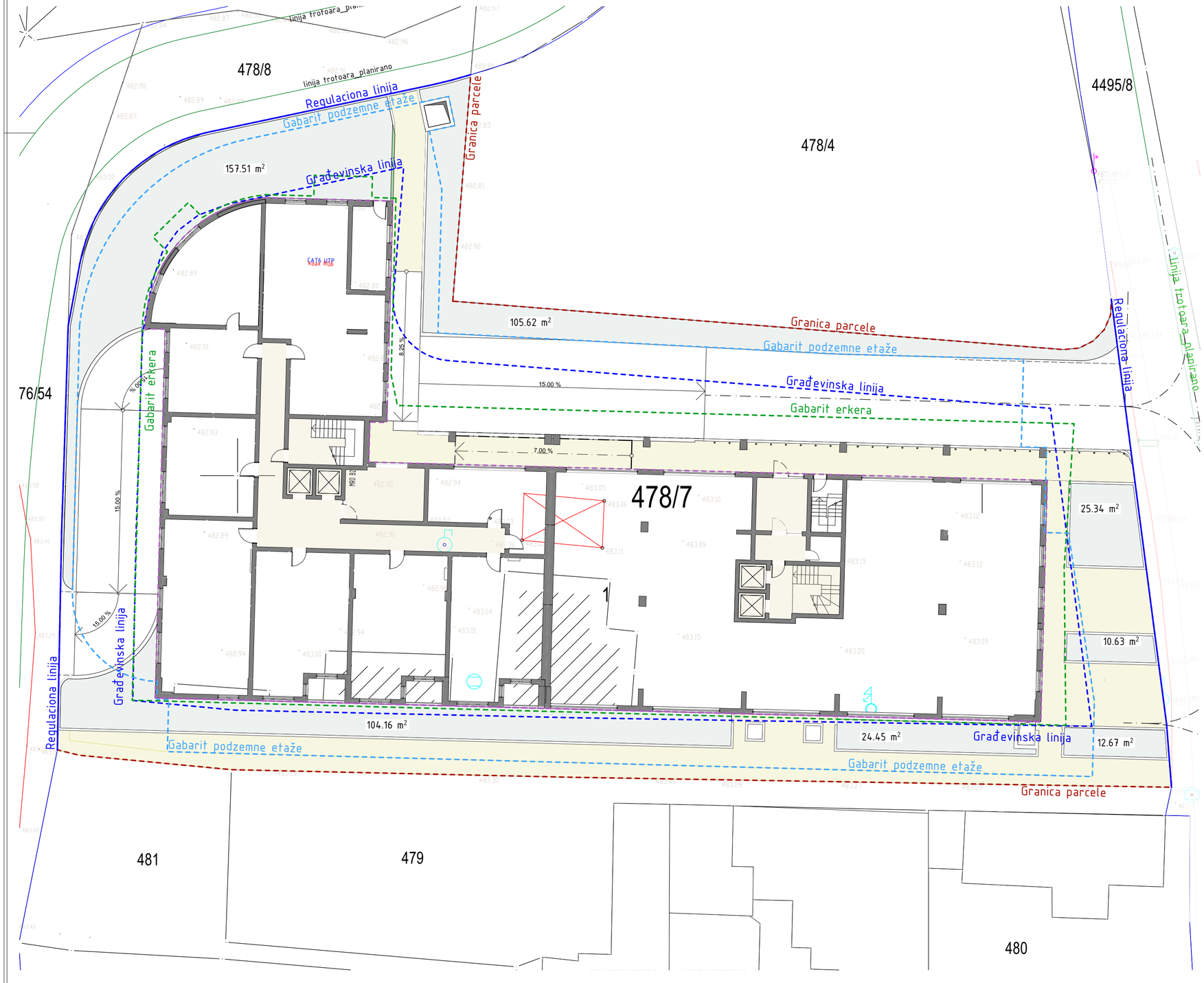
PRORAČUN ZELENILA

Ukupna površina parcele je 2537,5 m^2.

Na predmetnoj lokaciji potrebno je obezbediti minimum 15-20% sadržaja za zelenilo.

Za zelene površine potrebno je minimum 2537,5*(15/100)= 380,625

Projektom je predviđeno 449,25m^2 što iznosi 17,70%.



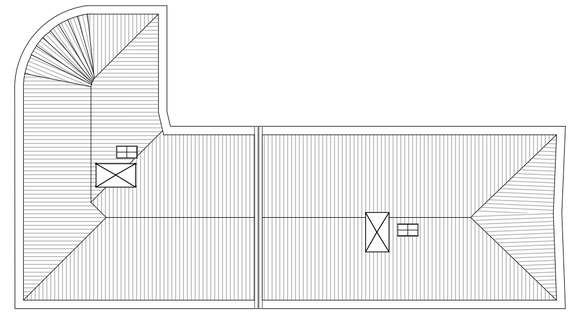
architecture studio

NOVA

Dizajn Projektovanje Inženjering

Markica objekta

S



LEGENDA	
ZELENA I SLOBODNA P.	Linija prizemlja
PEŠAČKA POVRŠINA	Linija strehe
KOLSKA POVRŠINA	Linija erkera
	Regulaciona linija
	Granica parcele
	Građevinska linija
	Gabarit podzemne etaže

VISINSKE KOTE	
	Kota gotovog poda
	Kota konstrukcije
X / Y	X - Relativna kota Y - Apsolutna kota
	Gornja/donja kota grubih radova
	Gornja/donja kota završnih radova

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM	
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar	
Projektant :	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar	Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar	Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant: Br. licence:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. 300P98418	Email: vesna.filimonovic@novadpi.com Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh.	Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR - Idejno rešenje
Deo projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
Ime crteža: Proračun zelenila	

Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:200	2/10/2025	00	I-07/2023i

Neto površine podzemnih etaža, nadzemnih komunikacija i poslovnog prostora

PODZEMNA ETAŽA -3

00 NETO PODRUM -3		
GRUPACIJA	NAZIV ZONE	POVRŠINA
GARAŽA		
	GARAŽA -3	1,737.00
		1,737.00 m²
KOMUNIKACIJE		
	PREDPROSTOR A	11.68
	PREDPROSTOR B	17.01
	STEPENIŠTE A	16.03
	STEPENIŠTE B	15.43
	VATROGASNO STEPENIŠTE	12.12
		72.27 m²
OSTAVA		
	Ostava 50	7.96
	Ostava 51	3.91
	Ostava 52	3.77
	Ostava 53	3.65
	Ostava 54	3.55
	Ostava 55	3.47
	Ostava 56	3.41
	Ostava 57	6.22
	Ostava 58	2.94
	Ostava 59	2.94
	Ostava 60	2.88
	Ostava 61	2.90
	Ostava 62	2.17
	Ostava 63	2.16
	Ostava 64	2.20
	Ostava 65	1.91
	Ostava 66	2.16
	Ostava 67	2.17
	Ostava 68	2.80
	Ostava 69	2.80
	Ostava 70	2.87
	Ostava 71	2.87
	Ostava 72	2.80
	Ostava 73	2.80
	Ostava 74	2.57
	Ostava 75	3.25
	Ostava 76	3.25
	Ostava 77	2.71
	Ostava 78	33.92
	Ostave komunikacija 4	9.93
	Ostave komunikacija 5	28.93
		161.87 m²
TEHNIČKA PROSTORIJA		
	SPRINKLER	9.77
		9.77 m²
		1,980.91 m²

PODZEMNA ETAŽA -2

NETO PODRUM -2		
GRUPACIJA	NAZIV ZONE	POVRŠINA
GARAŽA		
	GARAŽA -2	1,740.21
		1,740.21 m²
KOMUNIKACIJE		
	PREDPROSTOR A	11.66
	PREDPROSTOR B	17.02
	STEPENIŠTE A	16.03
	STEPENIŠTE B	15.43
	VATROGASNO STEPENIŠTE	11.97
		72.11 m²
OSTAVA		
	Ostava 21	7.96
	Ostava 22	3.91
	Ostava 23	3.77
	Ostava 24	3.65
	Ostava 25	3.55
	Ostava 26	3.47
	Ostava 27	3.41
	Ostava 28	6.22
	Ostava 29	2.93
	Ostava 30	2.91
	Ostava 31	2.88
	Ostava 32	2.88
	Ostava 33	2.13
	Ostava 34	2.13
	Ostava 35	2.16
	Ostava 36	1.92
	Ostava 37	2.14
	Ostava 38	2.14
	Ostava 39	2.83
	Ostava 40	2.83
	Ostava 41	2.85
	Ostava 42	2.85
	Ostava 43	2.83
	Ostava 44	2.83
	Ostava 45	2.54
	Ostava 46	3.21
	Ostava 47	3.21
	Ostava 48	2.73
	Ostava 49	33.83
	Ostave komunikacija 2	9.88
	Ostave komunikacija 3	28.92
		161.50 m²
TEHNIČKE PROSTORIJE		
	Pomoćna prostorija	9.82
		9.82 m²
		1,983.64 m²

PODZEMNA ETAŽA -1

NETO PODRUM -1		
GRUPACIJA	NAZIV ZONE	POVRŠINA
GARAŽA		
	GARAŽA -1	1,640.92
		1,640.92 m²
KOMUNIKACIJE		
	PREDPROSTOR A	11.60
	PREDPROSTOR B	17.01
	STEPENIŠTE A	16.02
	STEPENIŠTE B	15.43
	VATROGASNO STEPENIŠTE	12.08
		72.14 m²
OSTAVA		
	Ostava 01	2.90
	Ostava 02	2.87
	Ostava 03	2.89
	Ostava 04	2.90
	Ostava 05	2.12
	Ostava 06	2.12
	Ostava 07	2.11
	Ostava 08	1.91
	Ostava 09	2.12
	Ostava 10	2.12
	Ostava 11	2.91
	Ostava 12	2.91
	Ostava 13	2.89
	Ostava 14	2.88
	Ostava 15	2.90
	Ostava 16	2.90
	Ostava 17	2.46
	Ostava 18	3.10
	Ostava 19	3.10
	Ostava 20	2.67
	Ostave komunikacija 1	28.94
		81.72 m²
TEHNIČKE PROSTORIJE		
	DIZEL AGREGAT	14.75
	HIDROSTANICA	9.77
	KOTLARA	92.25
	TEHNIČKA PROSTORIJA	19.73
	TP ELEKTRO	28.32
		164.82 m²
TRAFOSTANICA		
	PROST. RAZVODNOG POSTROJENJA	8.23
	TRANSFORMATORSKA STANICA	8.16
		16.39 m²
		1,975.99 m²

KOMUNIKACIJE I PP

NETO POSLOVNI PROSTOR		
NAZIV	JEDINICA	POVRŠINA
POSLOVNI PROSTOR		
	LOKAL A	439.61
		439.61 m²
NETO KOMUNIKACIJA NADZEMNO		
GRUPACIJA	NAZIV ZONE	POVRŠINA
KOMUNIKACIJE		
	HODNIK A	284.16
	HODNIK B	482.52
	STEPENIŠTE A	115.94
	STEPENIŠTE A	15.77
	STEPENIŠTE B	128.09
	VATROGASNO STEPENIŠTE	2.31
	VETROBRAN A	12.18
	VETROBRAN B	18.60
		1,059.57 m²

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM	
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar	
Projektant : Investitor:	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar	Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288 Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant: Br. licence:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. 300P98418	Email: vesna.filimonovic@novadpi.com Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh.	Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR - Idejno rešenje		
Deo projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
Ime crteža: Neto površine podzemnih etaža, nadzemnih komunikacija u poslovnog prostora			
Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
	2/10/2025	01	I-07/2023i

Neto površine prizemlja

LAMELA A

JEDINICA	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA
A ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
	HODNIK A	5.92
	OSTAVA A	3.59
	STEPENIŠTE A	15.77
	VETROBRAN A	12.18
		37.46 m^2
		134.01 m^2
KOMUNIKACIJE		
	VATROGASNO STEPENIŠTE	2.31
		2.31 m^2
POSLOVNI PROSTOR		
	LOKAL A	439.61

LAMELA B

JEDINICA	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA
B STAN 1		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	25.09
	HODNIK	5.13
	KUPATILO	5.08
	LOĐA	3.38
	OSTAVA	1.67
	SPAVAĆA SOBA	15.90
		56.25 m^2
B STAN 2		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	25.96
	HODNIK	7.54
	KUPATILO	4.44
	LOĐA	3.53
	OSTAVA	2.12
	SPAVAĆA SOBA	13.19
		56.78 m^2
B STAN 3		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	26.09
	HODNIK	7.54
	KUPATILO	4.71
	LOĐA	3.60
	OSTAVA	1.93
	SPAVAĆA SOBA	13.19
		57.06 m^2
B STAN 4		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	28.08
	HODNIK	10.84
	KUPATILO	4.02
	OSTAVA	1.86
	SPAVAĆA SOBA 1	7.72
	SPAVAĆA SOBA 2	10.61
	TOALET	1.57
		64.70 m^2
B STAN 5		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	18.99
	HODNIK	4.32
	KUPATILO	4.03
	SPAVAĆA SOBA 1	9.35
		36.69 m^2
B STAN 6		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	42.39
	HODNIK	6.50
	KUPATILO	4.36
	OSTAVA	1.34
	SPAVAĆA SOBA 1	10.14
	SPAVAĆA SOBA 2	8.55
	TOALET	1.50
		74.78 m^2
B STAN 7		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	28.91
	HODNIK	6.20
	KUPATILO 1	4.90
	KUPATILO 2	3.80
	OSTAVA	2.49
	SPAVAĆA SOBA 1	12.08
	SPAVAĆA SOBA 2	12.42
	SPAVAĆA SOBA 3	14.23
		85.03 m^2
B ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
	HODNIK B	54.85
	ODRŽAVANJE B	4.34
	OSTAVA IZNAD TRAFOSTANICE	12.61
	OSTAVA ZA BICIKLE B	28.18
	STEPENIŠTE B	15.43
	VETROBRAN B	18.60
		439.61 m^2
		870.90m^2

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM		
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar		
Projektant :	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar	Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288	
Investitor:	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar	Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659	
Odgovorni projektant: Br. licence:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. 300P98418	Email: vesna.filimonovic@novadpi.com Tel: 064 005 50 60	
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh.	Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs	

Teh. dokument:	IDR – Idejno rešenje		
Deo projekta:	1 – PROJEKAT ARHITEKTURE		
Ime crteža: Neto površina prizemlja			
Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
	2/10/2025	02	I-07/2023i

Neto površine 1. sprata

LAMELA A

JEDINICA	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA
A STAN 1		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	28.34
	HODNIK	8.62
	KUPATILO 1	5.22
	LOĐA	4.48
	SPAVAĆA SOBA	12.59
		59.25 m²
A STAN 2		
	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	23.60
	HODNIK	4.84
	KUPATILO	5.50
	LOĐA	3.94
	OSTAVA	1.32
	SPAVAĆA SOBA	15.30
		54.50 m²
A STAN 3		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	20.84
	HODNIK	4.53
	KUPATILO	4.27
	LOĐA	3.82
	OSTAVA	1.08
	SPAVAĆA SOBA 2	10.50
		45.04 m²
A STAN 4		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	24.52
	HODNIK	7.01
	KUPATILO	3.89
	LOĐA	4.25
	OSTAVA	1.16
	SPAVAĆA SOBA 1	14.26
	SPAVAĆA SOBA 2	10.08
	TOALET	1.76
		66.93 m²
A STAN 5		
	BALKON	10.46
	DNEVNA, KUHINJA I TRPEZARIJA	41.97
	HODNIK	9.17
	KUPATILO 1	3.52
	KUPATILO 2	3.28
	LOĐA	3.58
	MASTER SOBA	16.12
	OSTAVA	1.74
	SPAVAĆA SOBA 1	11.48
	SPAVAĆA SOBA 2	16.86
		118.18 m²
A STAN 6		
	BALKON	16.91
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	30.52
	HODNIK	13.53
	KUPATILO 1	4.31
	KUPATILO 2	3.15
	SPAVAĆA SOBA 1	13.69
	SPAVAĆA SOBA 2	13.41
	SPAVAĆA SOBA 3	12.40
	VEŠERAJ	2.36
		110.28 m²
A STAN 7		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	26.49
	HODNIK	11.36
	KUPATILO 1	4.71
	KUPATILO 2	3.19
	LOĐA	3.02
	MASTER SOBA	14.87
	OSTAVA	3.01
	SPAVAĆA SOBA	9.45
		76.10 m²
A ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
	HODNIK A	35.63
	STEPENIŠTE A	15.77
		51.40 m²

LAMELA B

JEDINICA	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA
B STAN 8		
	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	18.64
	HODNIK	5.10
	KUPATILO 1	4.77
	LOĐA	4.96
	OSTAVA	1.19
	SPAVAĆA SOBA 2	17.07
		51.73 m²
B STAN 9		
	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	25.54
	HODNIK	4.74
	KUPATILO	4.33
	SPAVAĆA SOBA 2	13.47
		48.08 m²
B STAN 10		
	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	25.12
	HODNIK	5.07
	KUPATILO	5.08
	LOĐA	3.94
	OSTAVA	1.67
	SPAVAĆA SOBA	15.97
		56.85 m²
B STAN 11		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	25.97
	HODNIK	7.54
	KUPATILO	4.53
	LOĐA	4.16
	OSTAVA	2.12
	SPAVAĆA SOBA	13.19
		57.51 m²
B STAN 12		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	26.09
	HODNIK	7.54
	KUPATILO	4.75
	LOĐA	4.19
	OSTAVA	1.93
	SPAVAĆA SOBA	13.19
		57.69 m²
B STAN 13		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	28.07
	HODNIK	11.60
	KUPATILO	4.02
	LOĐA	7.05
	OSTAVA	1.86
	SPAVAĆA SOBA 1	11.04
	SPAVAĆA SOBA 2	15.58
	TOALET	1.57
		80.79 m²
B STAN 14		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	23.69
	HODNIK	4.32
	KUPATILO	3.97
	LOĐA	3.61
	SPAVAĆA SOBA 1	9.31
		44.90 m²
B STAN 15		
	BALKON	4.04
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	42.39
	HODNIK	6.50
	KUPATILO	4.43
	OSTAVA	1.34
	SPAVAĆA SOBA 1	13.73
	SPAVAĆA SOBA 2	12.48
	TOALET	1.50
		86.41 m²
B STAN 16		
	BALKON	5.05
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	28.17
	HODNIK	10.56
	KUPATILO 1	6.18
	KUPATILO 2	4.41
	SPAVAĆA SOBA 1	12.90
	SPAVAĆA SOBA 2	12.68
	SPAVAĆA SOBA 3	13.47
		93.42 m²
B ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
	HODNIK B	54.85
	STEPENIŠTE B	15.43
		70.28 m²
		1,230.30 m²

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM	
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar	
Projektant : 	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar	Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar	Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant: Br. licence:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. 300P98418	Email: vesna.filimonovic@novadpi.com Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh.	Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR – Idejno rešenje		
Deo projekta:	1 – PROJEKAT ARHITEKTURE		
Ime crteža: Neto površine 1. Sprata			
Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
	2/10/2025	03	I-07/2023i

Neto površine 2. sprata

LAMELA A

JEDINICA	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA
A STAN 8		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	28.34
	HODNIK	8.62
	KUPATILO 1	5.22
	LOĐA	4.45
	SPAVAĆA SOBA	12.59
		59.22 m²
A STAN 9		
	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	23.60
	HODNIK	4.84
	KUPATILO	5.50
	LOĐA	3.89
	OSTAVA	1.32
	SPAVAĆA SOBA	15.30
		54.45 m²
A STAN 10		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	20.84
	HODNIK	4.53
	KUPATILO	4.27
	LOĐA	3.90
	OSTAVA	1.08
	SPAVAĆA SOBA 2	10.50
		45.12 m²
A STAN 11		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	24.52
	HODNIK	7.01
	KUPATILO	3.89
	LOĐA	4.29
	OSTAVA	1.16
	SPAVAĆA SOBA 1	14.26
	SPAVAĆA SOBA 2	10.08
	TOALET	1.76
		66.97 m²
A STAN 12		
	DNEVNA, KUHINJA I TRPEZARIJA	41.97
	HODNIK	9.17
	KUPATILO 1	3.52
	KUPATILO 2	3.28
	LOĐA	14.11
	MASTER SOBA	16.12
	OSTAVA	1.74
	SPAVAĆA SOBA 1	11.48
	SPAVAĆA SOBA 2	16.86
		118.25 m²
A STAN 13		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	30.52
	HODNIK	13.53
	KUPATILO 1	4.45
	KUPATILO 2	3.15
	LOĐA	17.17
	SPAVAĆA SOBA 1	13.69
	SPAVAĆA SOBA 2	13.41
	SPAVAĆA SOBA 3	12.40
	VEŠERAJ	2.36
		110.68 m²
A STAN 14		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	26.49
	HODNIK	11.36
	KUPATILO 1	4.71
	KUPATILO 2	3.18
	LOĐA	3.02
	MASTER SOBA	14.87
	OSTAVA	3.01
	SPAVAĆA SOBA	9.45
		76.09 m²
A ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
	HODNIK A	35.63
	STEPENIŠTE A	15.77
		51.40 m²
B STAN 17		

LAMELA B

JEDINICA	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA
	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	18.64
	HODNIK	5.10
	KUPATILO 1	4.77
	LOĐA	5.11
	OSTAVA	1.19
	SPAVAĆA SOBA 2	17.07
		51.88 m²
B STAN 18		
	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	25.54
	HODNIK	4.74
	KUPATILO	4.33
	SPAVAĆA SOBA 2	13.47
		48.08 m²
B STAN 19		
	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	25.12
	HODNIK	5.07
	KUPATILO	5.08
	LOĐA	3.94
	OSTAVA	1.67
	SPAVAĆA SOBA	15.97
		56.85 m²
B STAN 20		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	25.97
	HODNIK	7.54
	KUPATILO	4.53
	LOĐA	3.80
	OSTAVA	2.12
	SPAVAĆA SOBA	13.19
		57.15 m²
B STAN 21		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	26.09
	HODNIK	7.54
	KUPATILO	4.75
	LOĐA	4.19
	OSTAVA	1.93
	SPAVAĆA SOBA	13.19
		57.69 m²
B STAN 22		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	28.08
	HODNIK	11.60
	KUPATILO	4.02
	LOĐA	7.19
	OSTAVA	1.86
	SPAVAĆA SOBA 1	11.04
	SPAVAĆA SOBA 2	15.58
	TOALET	1.57
		80.94 m²
B STAN 23		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	23.69
	HODNIK	4.32
	KUPATILO	3.97
	LOĐA	3.67
	SPAVAĆA SOBA	9.31
		44.96 m²
B STAN 24		
	BALKON	4.04
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	42.39
	HODNIK	6.50
	KUPATILO	4.59
	OSTAVA	1.34
	SPAVAĆA SOBA 1	13.73
	SPAVAĆA SOBA 2	12.48
	TOALET	1.50
		86.57 m²
B STAN 25		
	BALKON	5.35
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	28.17
	HODNIK	10.56
	KUPATILO 1	6.18
	KUPATILO 2	4.41
	SPAVAĆA SOBA 1	12.90
	SPAVAĆA SOBA 2	12.68
	SPAVAĆA SOBA 3	13.47
		93.72 m²
B ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
	HODNIK B	54.85
	STEPENIŠTE B	15.43
		70.28 m²
		1,230.30 m²

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM	
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar	
Projektant : 	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar	Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor: 	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar	Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant: Br. licence:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. 300P98418	Email: vesna.filimonovic@novadpi.com Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh.	Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR - Idejno rešenje		
Deo projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
Ime crteža: Neto površine 2. Sprata			
Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
	2/10/2025	04	I-07/2023i

Neto površine 3. sprata

LAMELA A

JEDINICA	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA
A STAN 15		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	28.34
	HODNIK	8.62
	KUPATILO 1	5.22
	LOĐA	4.48
	SPAVAĆA SOBA	12.59
		59.25 m²
A STAN 16		
	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	23.60
	HODNIK	4.84
	KUPATILO	5.50
	LOĐA	3.94
	OSTAVA	1.32
	SPAVAĆA SOBA	15.30
		54.50 m²
A STAN 17		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	20.84
	HODNIK	4.53
	KUPATILO	4.27
	LOĐA	3.82
	OSTAVA	1.08
	SPAVAĆA SOBA 2	10.50
		45.04 m²
A STAN 18		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	24.52
	HODNIK	7.01
	KUPATILO	3.89
	LOĐA	4.25
	OSTAVA	1.16
	SPAVAĆA SOBA 1	14.26
	SPAVAĆA SOBA 2	10.08
	TOALET	1.76
		66.93 m²
A STAN 19		
	BALKON	10.46
	DNEVNA, KUHINJA I TRPEZARIJA	41.97
	HODNIK	9.17
	KUPATILO 1	3.52
	KUPATILO 2	3.28
	LOĐA	3.58
	MASTER SOBA	16.12
	OSTAVA	1.74
	SPAVAĆA SOBA 1	11.48
	SPAVAĆA SOBA 2	16.86
		118.18 m²
A STAN 20		
	BALKON	16.91
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	30.52
	HODNIK	13.53
	KUPATILO 1	4.31
	KUPATILO 2	3.15
	SPAVAĆA SOBA 1	13.69
	SPAVAĆA SOBA 2	13.41
	SPAVAĆA SOBA 3	12.40
	VEŠERAJ	2.36
		110.28 m²
A STAN 21		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	26.49
	HODNIK	11.36
	KUPATILO 1	4.71
	KUPATILO 2	3.19
	LOĐA	3.02
	MASTER SOBA	14.87
	OSTAVA	3.01
	SPAVAĆA SOBA	9.45
		76.10 m²
A ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
	HODNIK A	35.63
	STEPENIŠTE A	15.77
		51.40 m²

LAMELA B

JEDINICA	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA
B STAN 26		
	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	18.64
	HODNIK	5.10
	KUPATILO 1	4.77
	LOĐA	4.96
	OSTAVA	1.19
	SPAVAĆA SOBA 2	17.07
		51.73 m²
B STAN 27		
	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	25.54
	HODNIK	4.74
	KUPATILO	4.33
	SPAVAĆA SOBA 2	13.47
		48.08 m²
B STAN 28		
	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	25.12
	HODNIK	5.07
	KUPATILO	5.08
	LOĐA	3.94
	OSTAVA	1.67
	SPAVAĆA SOBA	15.97
		56.85 m²
B STAN 29		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	25.97
	HODNIK	7.54
	KUPATILO	4.53
	LOĐA	4.16
	OSTAVA	2.12
	SPAVAĆA SOBA	13.19
		57.51 m²
B STAN 30		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	26.09
	HODNIK	7.54
	KUPATILO	4.75
	LOĐA	4.19
	OSTAVA	1.93
	SPAVAĆA SOBA	13.19
		57.69 m²
B STAN 31		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	28.07
	HODNIK	11.60
	KUPATILO	4.02
	LOĐA	7.05
	OSTAVA	1.86
	SPAVAĆA SOBA 1	11.04
	SPAVAĆA SOBA 2	15.58
	TOALET	1.57
		80.79 m²
B STAN 32		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	23.69
	HODNIK	4.32
	KUPATILO	3.97
	LOĐA	3.61
	SPAVAĆA SOBA 1	9.31
		44.90 m²
B STAN 33		
	BALKON	4.04
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	42.39
	HODNIK	6.50
	KUPATILO	4.43
	OSTAVA	1.34
	SPAVAĆA SOBA 1	13.73
	SPAVAĆA SOBA 2	12.48
	TOALET	1.50
		86.41 m²
B STAN 34		
	BALKON	5.05
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	28.17
	HODNIK	10.56
	KUPATILO 1	6.18
	KUPATILO 2	4.41
	SPAVAĆA SOBA 1	12.90
	SPAVAĆA SOBA 2	12.68
	SPAVAĆA SOBA 3	13.47
		93.42 m²
B ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
	HODNIK B	54.85
	STEPENIŠTE B	15.43
		70.28 m²
		1,230.30 m²

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM	
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar	
Projektant :	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar	Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar	Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant: Br. licence:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. 300P98418	Email: vesna.filimonovic@novadpi.com Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh.	Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR – Idejno rešenje		
Deo projekta:	1 – PROJEKAT ARHITEKTURE		
Ime crteža: Neto površine 3. Sprata			
Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
	2/10/2025	05	I-07/2023i

Neto površine 4. sprata

LAMELA A

JEDINICA	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA
A STAN 22		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	28.34
	HODNIK	8.62
	KUPATILO 1	5.22
	LOĐA	4.45
	SPAVAĆA SOBA	12.59
		59.22 m²
A STAN 23		
	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	23.60
	HODNIK	4.84
	KUPATILO	5.50
	LOĐA	3.89
	OSTAVA	1.32
	SPAVAĆA SOBA	15.30
		54.45 m²
A STAN 24		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	20.84
	HODNIK	4.53
	KUPATILO	4.27
	LOĐA	3.90
	OSTAVA	1.08
	SPAVAĆA SOBA 2	10.50
		45.12 m²
A STAN 25		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	24.52
	HODNIK	7.01
	KUPATILO	3.89
	LOĐA	4.29
	OSTAVA	1.16
	SPAVAĆA SOBA 1	14.26
	SPAVAĆA SOBA 2	10.08
	TOALET	1.76
		66.97 m²
A STAN 26		
	DNEVNA, KUHINJA I TRPEZARIJA	41.97
	HODNIK	9.17
	KUPATILO 1	3.52
	KUPATILO 2	3.28
	LOĐA	14.11
	MASTER SOBA	16.12
	OSTAVA	1.74
	SPAVAĆA SOBA 1	11.48
	SPAVAĆA SOBA 2	16.86
		118.25 m²
A STAN 27		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	30.52
	HODNIK	13.53
	KUPATILO 1	4.45
	KUPATILO 2	3.15
	LOĐA	17.17
	SPAVAĆA SOBA 1	13.69
	SPAVAĆA SOBA 2	13.41
	SPAVAĆA SOBA 3	12.40
	VEŠERAJ	2.36
		110.68 m²
A STAN 28		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	26.49
	HODNIK	11.36
	KUPATILO 1	4.71
	KUPATILO 2	3.18
	LOĐA	3.02
	MASTER SOBA	14.87
	OSTAVA	3.01
	SPAVAĆA SOBA	9.45
		76.09 m²
A ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
	HODNIK A	35.63
	STEPENIŠTE A	15.77
		51.40 m²
B STAN 35		

LAMELA B

JEDINICA	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA
	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	18.64
	HODNIK	5.10
	KUPATILO 1	4.77
	LOĐA	5.11
	OSTAVA	1.19
	SPAVAĆA SOBA 2	17.07
		51.88 m²
B STAN 36		
	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	25.54
	HODNIK	4.74
	KUPATILO	4.33
	SPAVAĆA SOBA 2	13.47
		48.08 m²
B STAN 37		
	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	25.12
	HODNIK	5.07
	KUPATILO	5.08
	LOĐA	3.94
	OSTAVA	1.67
	SPAVAĆA SOBA	15.97
		56.85 m²
B STAN 38		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	25.97
	HODNIK	7.54
	KUPATILO	4.53
	LOĐA	3.80
	OSTAVA	2.12
	SPAVAĆA SOBA	13.19
		57.15 m²
B STAN 39		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	26.09
	HODNIK	7.54
	KUPATILO	4.75
	LOĐA	4.19
	OSTAVA	1.93
	SPAVAĆA SOBA	13.19
		57.69 m²
B STAN 40		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	28.08
	HODNIK	11.60
	KUPATILO	4.02
	LOĐA	7.19
	OSTAVA	1.86
	SPAVAĆA SOBA 1	11.04
	SPAVAĆA SOBA 2	15.58
	TOALET	1.57
		80.94 m²
B STAN 41		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	23.69
	HODNIK	4.32
	KUPATILO	3.97
	LOĐA	3.67
	SPAVAĆA SOBA	9.31
		44.96 m²
B STAN 42		
	BALKON	4.04
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	42.39
	HODNIK	6.50
	KUPATILO	4.59
	OSTAVA	1.34
	SPAVAĆA SOBA 1	13.73
	SPAVAĆA SOBA 2	12.48
	TOALET	1.50
		86.57 m²
B STAN 43		
	BALKON	5.35
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	28.17
	HODNIK	10.56
	KUPATILO 1	6.18
	KUPATILO 2	4.41
	SPAVAĆA SOBA 1	12.90
	SPAVAĆA SOBA 2	12.68
	SPAVAĆA SOBA 3	13.47
		93.72 m²
B ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
	HODNIK B	54.85
	STEPENIŠTE B	15.43
		70.28 m²
		1,230.30 m²

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM	
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar	
Projektant : 	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar	Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor: 	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar	Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant: Br. licence:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. 300P98418	Email: vesna.filimonovic@novadpi.com Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh.	Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR – Idejno rešenje		
Deo projekta:	1 – PROJEKAT ARHITEKTURE		
Ime crteža: Neto površine 4. Sprata			
Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
	2/10/2025	06	I-07/2023i

Neto površine 5. sprata

LAMELA A

JEDINICA	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA
A STAN 29		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	28.34
	HODNIK	8.62
	KUPATILO 1	5.22
	LOĐA	4.48
	SPAVAĆA SOBA	12.59
		59.25 m²
A STAN 30		
	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	23.60
	HODNIK	4.84
	KUPATILO	5.50
	LOĐA	3.94
	OSTAVA	1.32
	SPAVAĆA SOBA	15.30
		54.50 m²
A STAN 31		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	20.84
	HODNIK	4.53
	KUPATILO	4.27
	LOĐA	3.82
	OSTAVA	1.08
	SPAVAĆA SOBA 2	10.50
		45.04 m²
A STAN 32		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	24.52
	HODNIK	7.01
	KUPATILO	3.89
	LOĐA	4.25
	OSTAVA	1.16
	SPAVAĆA SOBA 1	14.26
	SPAVAĆA SOBA 2	10.08
	TOALET	1.76
		66.93 m²
A STAN 33		
	BALKON	10.46
	DNEVNA, KUHINJA I TRPEZARIJA	41.97
	HODNIK	9.17
	KUPATILO 1	3.52
	KUPATILO 2	3.28
	LOĐA	3.58
	MASTER SOBA	16.12
	OSTAVA	1.74
	SPAVAĆA SOBA 1	11.48
	SPAVAĆA SOBA 2	16.86
		118.18 m²
A STAN 34		
	BALKON	16.91
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	30.52
	HODNIK	13.53
	KUPATILO 1	4.31
	KUPATILO 2	3.15
	SPAVAĆA SOBA 1	13.69
	SPAVAĆA SOBA 2	13.41
	SPAVAĆA SOBA 3	12.40
	VEŠERAJ	2.36
		110.28 m²
A STAN 35		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	26.49
	HODNIK	11.36
	KUPATILO 1	4.71
	KUPATILO 2	3.19
	LOĐA	3.02
	MASTER SOBA	14.87
	OSTAVA	3.01
	SPAVAĆA SOBA	9.45
		76.10 m²
A ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
	HODNIK A	35.63
	STEPENIŠTE A	15.77
		51.40 m²

LAMELA B

JEDINICA	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA
B STAN 44		
	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	18.64
	HODNIK	5.10
	KUPATILO 1	4.77
	LOĐA	4.96
	OSTAVA	1.19
	SPAVAĆA SOBA 2	17.07
		51.73 m²
B STAN 45		
	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	25.54
	HODNIK	4.74
	KUPATILO	4.33
	SPAVAĆA SOBA 2	13.47
		48.08 m²
B STAN 46		
	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	25.12
	HODNIK	5.07
	KUPATILO	5.08
	LOĐA	3.94
	OSTAVA	1.67
	SPAVAĆA SOBA	15.97
		56.85 m²
B STAN 47		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	25.97
	HODNIK	7.54
	KUPATILO	4.53
	LOĐA	4.16
	OSTAVA	2.12
	SPAVAĆA SOBA	13.19
		57.51 m²
B STAN 48		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	26.09
	HODNIK	7.54
	KUPATILO	4.75
	LOĐA	4.19
	OSTAVA	1.93
	SPAVAĆA SOBA	13.19
		57.69 m²
B STAN 49		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	28.07
	HODNIK	11.60
	KUPATILO	4.02
	LOĐA	7.05
	OSTAVA	1.86
	SPAVAĆA SOBA 1	11.04
	SPAVAĆA SOBA 2	15.58
	TOALET	1.57
		80.79 m²
B STAN 50		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	23.69
	HODNIK	4.32
	KUPATILO	3.97
	LOĐA	3.61
	SPAVAĆA SOBA 1	9.31
		44.90 m²
B STAN 51		
	BALKON	4.04
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	42.39
	HODNIK	6.50
	KUPATILO	4.43
	OSTAVA	1.34
	SPAVAĆA SOBA 1	13.73
	SPAVAĆA SOBA 2	12.48
	TOALET	1.50
		86.41 m²
B STAN 52		
	BALKON	5.05
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	28.17
	HODNIK	10.56
	KUPATILO 1	6.18
	KUPATILO 2	4.41
	SPAVAĆA SOBA 1	12.90
	SPAVAĆA SOBA 2	12.68
	SPAVAĆA SOBA 3	13.47
		93.42 m²
B ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
	HODNIK B	54.85
	STEPENIŠTE B	15.43
		70.28 m²
		1,230.30 m²

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM	
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar	
Projektant : 	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar	Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor: 	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar	Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant: Br. licence:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. 300P98418	Email: vesna.filimonovic@novadpi.com Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh.	Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR – Idejno rešenje		
Deo projekta:	1 – PROJEKAT ARHITEKTURE		
Ime crteža: Neto površine 5. Sprata			
Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
	2/10/2025	07	I-07/2023i

Neto površine 6. sprata

LAMELA A

JEDINICA	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA
A STAN 36		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	28.34
	HODNIK	8.62
	KUPATILO 1	5.22
	LOĐA	4.45
	SPAVAĆA SOBA	12.59
		59.22 m²
A STAN 37		
	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	23.60
	HODNIK	4.84
	KUPATILO	5.50
	LOĐA	3.89
	OSTAVA	1.32
	SPAVAĆA SOBA	15.30
		54.45 m²
A STAN 38		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	20.84
	HODNIK	4.53
	KUPATILO	4.27
	LOĐA	3.90
	OSTAVA	1.08
	SPAVAĆA SOBA 2	10.50
		45.12 m²
A STAN 39		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	24.52
	HODNIK	7.01
	KUPATILO	3.89
	LOĐA	4.29
	OSTAVA	1.16
	SPAVAĆA SOBA 1	14.26
	SPAVAĆA SOBA 2	10.08
	TOALET	1.76
		66.97 m²
A STAN 40		
	DNEVNA, KUHINJA I TRPEZARIJA	41.97
	HODNIK	9.17
	KUPATILO 1	3.52
	KUPATILO 2	3.28
	LOĐA	14.11
	MASTER SOBA	16.12
	OSTAVA	1.74
	SPAVAĆA SOBA 1	11.48
	SPAVAĆA SOBA 2	16.86
		118.25 m²
A STAN 41		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	30.52
	HODNIK	13.53
	KUPATILO 1	4.45
	KUPATILO 2	3.15
	LOĐA	17.17
	SPAVAĆA SOBA 1	13.69
	SPAVAĆA SOBA 2	13.41
	SPAVAĆA SOBA 3	12.40
	VEŠERAJ	2.36
		110.68 m²
A STAN 42		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	26.49
	HODNIK	11.36
	KUPATILO 1	4.71
	KUPATILO 2	3.18
	LOĐA	3.02
	MASTER SOBA	14.87
	OSTAVA	3.01
	SPAVAĆA SOBA	9.45
		76.09 m²
A ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
	HODNIK A	35.63
	STEPENIŠTE A	15.77
		51.40 m²
B STAN 53		

LAMELA B

JEDINICA	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA
	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	18.64
	HODNIK	5.10
	KUPATILO 1	4.77
	LOĐA	5.11
	OSTAVA	1.19
	SPAVAĆA SOBA 2	17.07
		51.88 m²
B STAN 54		
	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	25.54
	HODNIK	4.74
	KUPATILO	4.33
	SPAVAĆA SOBA 2	13.47
		48.08 m²
B STAN 55		
	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	25.12
	HODNIK	5.07
	KUPATILO	5.08
	LOĐA	3.94
	OSTAVA	1.67
	SPAVAĆA SOBA	15.97
		56.85 m²
B STAN 56		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	25.97
	HODNIK	7.54
	KUPATILO	4.53
	LOĐA	3.80
	OSTAVA	2.12
	SPAVAĆA SOBA	13.19
		57.15 m²
B STAN 57		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	26.09
	HODNIK	7.54
	KUPATILO	4.75
	LOĐA	4.19
	OSTAVA	1.93
	SPAVAĆA SOBA	13.19
		57.69 m²
B STAN 58		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	28.08
	HODNIK	11.60
	KUPATILO	4.02
	LOĐA	7.19
	OSTAVA	1.86
	SPAVAĆA SOBA 1	11.04
	SPAVAĆA SOBA 2	15.58
	TOALET	1.57
		80.94 m²
B STAN 59		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	23.69
	HODNIK	4.32
	KUPATILO	3.97
	LOĐA	3.67
	SPAVAĆA SOBA	9.31
		44.96 m²
B STAN 60		
	BALKON	4.04
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	42.39
	HODNIK	6.50
	KUPATILO	4.59
	OSTAVA	1.34
	SPAVAĆA SOBA 1	13.73
	SPAVAĆA SOBA 2	12.48
	TOALET	1.50
		86.57 m²
B STAN 61		
	BALKON	5.35
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	28.17
	HODNIK	10.56
	KUPATILO 1	6.18
	KUPATILO 2	4.41
	SPAVAĆA SOBA 1	12.90
	SPAVAĆA SOBA 2	12.68
	SPAVAĆA SOBA 3	13.47
		93.72 m²
B ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
	HODNIK B	54.85
	STEPENIŠTE B	15.43
		70.28 m²
		1,230.30 m²

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM	
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar	
Projektant :	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar	Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar	Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant: Br. licence:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. 300P98418	Email: vesna.filimonovic@novadpi.com Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh.	Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR – Idejno rešenje		
Deo projekta:	1 – PROJEKAT ARHITEKTURE		
Ime crteža: Neto površine 6. Sprata			
Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
	2/10/2025	08	I-07/2023i

Neto površine 7. sprata

LAMELA A

JEDINICA	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA
A STAN 43		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	28.34
	HODNIK	8.62
	KUPATILO 1	5.22
	LOĐA	4.48
	SPAVAĆA SOBA	12.59
		59.25 m²
A STAN 44		
	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	23.60
	HODNIK	4.84
	KUPATILO	5.50
	LOĐA	3.94
	OSTAVA	1.32
	SPAVAĆA SOBA	15.30
		54.50 m²
A STAN 45		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	20.84
	HODNIK	4.53
	KUPATILO	4.27
	LOĐA	3.82
	OSTAVA	1.08
	SPAVAĆA SOBA 2	10.50
		45.04 m²
A STAN 46		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	24.52
	HODNIK	7.01
	KUPATILO	3.89
	LOĐA	4.25
	OSTAVA	1.16
	SPAVAĆA SOBA 1	14.26
	SPAVAĆA SOBA 2	10.08
	TOALET	1.76
		66.93 m²
A STAN 47		
	BALKON	10.46
	DNEVNA, KUHINJA I TRPEZARIJA	41.97
	HODNIK	9.17
	KUPATILO 1	3.52
	KUPATILO 2	3.28
	LOĐA	3.58
	MASTER SOBA	16.12
	OSTAVA	1.74
	SPAVAĆA SOBA 1	11.48
	SPAVAĆA SOBA 2	16.86
		118.18 m²
A STAN 48		
	BALKON	16.91
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	30.52
	HODNIK	13.53
	KUPATILO 1	4.31
	KUPATILO 2	3.15
	SPAVAĆA SOBA 1	13.69
	SPAVAĆA SOBA 2	13.41
	SPAVAĆA SOBA 3	12.40
	VEŠERAJ	2.36
		110.28 m²
A STAN 49		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	26.49
	HODNIK	11.36
	KUPATILO 1	4.71
	KUPATILO 2	3.19
	LOĐA	3.02
	MASTER SOBA	14.87
	OSTAVA	3.01
	SPAVAĆA SOBA	9.45
		76.10 m²
A ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
	HODNIK A	35.63
	STEPENIŠTE A	15.77
		51.40 m²

LAMELA B

JEDINICA	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA
B STAN 62		
	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	18.64
	HODNIK	5.10
	KUPATILO 1	4.77
	LOĐA	4.96
	OSTAVA	1.19
	SPAVAĆA SOBA 2	17.07
		51.73 m²
B STAN 63		
	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	25.54
	HODNIK	4.74
	KUPATILO	4.33
	SPAVAĆA SOBA 2	13.47
		48.08 m²
B STAN 64		
	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	25.12
	HODNIK	5.07
	KUPATILO	5.08
	LOĐA	3.94
	OSTAVA	1.67
	SPAVAĆA SOBA	15.97
		56.85 m²
B STAN 65		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	25.97
	HODNIK	7.54
	KUPATILO	4.53
	LOĐA	4.16
	OSTAVA	2.12
	SPAVAĆA SOBA	13.19
		57.51 m²
B STAN 66		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	26.09
	HODNIK	7.54
	KUPATILO	4.75
	LOĐA	4.19
	OSTAVA	1.93
	SPAVAĆA SOBA	13.19
		57.69 m²
B STAN 67		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	28.07
	HODNIK	11.60
	KUPATILO	4.02
	LOĐA	7.05
	OSTAVA	1.86
	SPAVAĆA SOBA 1	11.04
	SPAVAĆA SOBA 2	15.58
	TOALET	1.57
		80.79 m²
B STAN 68		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	23.69
	HODNIK	4.32
	KUPATILO	3.97
	LOĐA	3.61
	SPAVAĆA SOBA 1	9.31
		44.90 m²
B STAN 69		
	BALKON	4.04
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	42.39
	HODNIK	6.50
	KUPATILO	4.43
	OSTAVA	1.34
	SPAVAĆA SOBA 1	13.73
	SPAVAĆA SOBA 2	12.48
	TOALET	1.50
		86.41 m²
B STAN 70		
	BALKON	5.05
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	28.17
	HODNIK	10.56
	KUPATILO 1	6.18
	KUPATILO 2	4.41
	SPAVAĆA SOBA 1	12.90
	SPAVAĆA SOBA 2	12.68
	SPAVAĆA SOBA 3	13.47
		93.42 m²
B ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
	HODNIK B	54.85
	STEPENIŠTE B	15.43
		70.28 m²
		1,230.30 m²

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM	
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar	
Projektant : 	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar	Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor: 	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar	Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant: Br. licence:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. 300P98418	Email: vesna.filimonovic@novadpi.com Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh.	Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR - Idejno rešenje		
Deo projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
Ime crteža: Neto površine 7. Sprata			
Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:2.50	2/10/2025	09	I-07/2023i

Neto površine 8. sprata

LAMELA A

JEDINICA	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA
A STAN 50		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	22.90
	HODNIK	8.02
	KUPATILO 1	5.46
	LOĐA	12.21
	SPAVAĆA SOBA	11.43
		60.02 m^2
A STAN 51		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	38.52
	HODNIK	15.33
	KUPATILO	4.67
	LOĐA	10.79
	OSTAVA	2.37
	SPAVAĆA SOBA 1	16.39
	SPAVAĆA SOBA 2	12.00
	TERASA	9.39
	TOALET	4.59
		114.05 m^2
A STAN 52		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	29.43
	HODNIK	9.77
	KUPATILO	3.96
	OSTAVA	1.37
	SPAVAĆA SOBA 1	12.31
	SPAVAĆA SOBA 2	11.88
	TERASA	19.58
	TOALET	2.07
		90.37 m^2
A STAN 53		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	33.00
	HODNIK	8.42
	KUPATILO	4.04
	OSTAVA	1.74
	SPAVAĆA SOBA 1	11.51
	SPAVAĆA SOBA 2	8.99
	TERASA	31.19
	TOALET	2.35
		101.24 m^2
A STAN 54		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	30.52
	HODNIK	10.71
	KUPATILO 1	4.31
	KUPATILO 2	3.14
	OSTAVA	2.36
	SPAVAĆA SOBA 1	13.69
	SPAVAĆA SOBA 2	13.41
	SPAVAĆA SOBA 3	12.40
	TERASA	17.31
		107.85 m^2
A STAN 55		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	22.68
	HODNIK	10.87
	KUPATILO 1	4.65
	LOĐA	16.51
	OSTAVA	3.00
	SPAVAĆA SOBA 1	7.83
	SPAVAĆA SOBA 2	12.00
		77.54 m^2
A ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
	HODNIK A	28.83
	STEPENIŠTE A	5.55
		34.38 m^2

LAMELA B

JEDINICA	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA
B STAN 71		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	23.80
	HODNIK	3.98
	KUPATILO	5.20
	OSTAVA	1.17
	TERASA	8.54
		42.69 m^2
B STAN 72		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	39.49
	HODNIK 1	8.10
	HODNIK 2	4.85
	KUPATILO 1	4.43
	KUPATILO 2	4.54
	LOĐA	11.35
	SPAVAĆA SOBA 1	13.31
	SPAVAĆA SOBA 2	17.32
	TERASA	9.98
	VEŠERAJ	2.85
		116.22 m^2
B STAN 73		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	35.60
	HODNIK	13.52
	KUPATILO 1	4.16
	KUPATILO 2	4.57
	LOĐA	23.08
	OSTAVA	2.43
	SPAVAĆA SOBA 1	15.77
	SPAVAĆA SOBA 2	18.11
	VEŠERAJ	1.88
		119.12 m^2
B STAN 74		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	28.09
	HODNIK	11.60
	KUPATILO	4.02
	LOĐA	7.24
	OSTAVA	1.86
	SPAVAĆA SOBA 1	11.04
	SPAVAĆA SOBA 2	15.58
	TOALET	1.55
		80.98 m^2
B STAN 75		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	39.28
	HODNIK	7.53
	KUPATILO	4.76
	LOĐA	4.07
	OSTAVA	1.51
	SPAVAĆA SOBA 1	16.15
	SPAVAĆA SOBA 2	11.02
	TOALET	1.66
		85.98 m^2
B STAN 76		
	BALKON	9.44
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	38.28
	HODNIK 1	10.25
	HODNIK 2	2.53
	KUPATILO 1	6.52
	KUPATILO 2	9.39
	MASTER SOBA	16.68
	SPAVAĆA SOBA 1	18.58
	SPAVAĆA SOBA 2	16.67
	SPAVAĆA SOBA 3	9.45
	TERASA	20.96
		158.75 m^2
B ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
	HODNIK B	43.72
	STEPENIŠTE B	4.65
		48.37 m^2
		1,237.56 m^2

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM	
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar	
Projektant :	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar	Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar	Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant: Br. licence:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. 300P98418	Email: vesna.filimonovic@novadpi.com Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh.	Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR - Idejno rešenje		
Deo projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
Ime crteža: Neto površine 8. Sprata			
Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:2.50	2/10/2025	10	I-07/2023i

NETO POVRŠINE STANOVA REKAPITULACIJA

PRIZEMLJE

REKAPITULACIJA STANOVA			
NAZIV I OZNAKA POSEBNOG DELA	SPRAT	STRUKTURA	NETO POVRŠINA
B STAN 1	Prizemlje	DVOSOBAN	56.25
B STAN 2	Prizemlje	DVOSOBAN	56.78
B STAN 3	Prizemlje	DVOSOBAN	57.06
B STAN 4	Prizemlje	TROSOBAN	64.70
B STAN 5	Prizemlje	DVOSOBAN	36.69
B STAN 6	Prizemlje	TROSOBAN	74.78
B STAN 7	Prizemlje	ČETVOROSOBAN	85.03

SPRAT 1

B STAN 8	Sprat 1	DVOSOBAN	51.73
B STAN 9	Sprat 1	DVOSOBAN	48.08
B STAN 10	Sprat 1	DVOSOBAN	56.85
B STAN 11	Sprat 1	DVOSOBAN	57.51
B STAN 12	Sprat 1	DVOSOBAN	57.69
B STAN 13	Sprat 1	TROSOBAN	80.79
B STAN 14	Sprat 1	DVOSOBAN	44.90
B STAN 15	Sprat 1	TROSOBAN	86.41
B STAN 16	Sprat 1	ČETVOROSOBAN	93.42

SPRAT 2

B STAN 17	Sprat 2	DVOSOBAN	51.88
B STAN 18	Sprat 2	DVOSOBAN	48.08
B STAN 19	Sprat 2	DVOSOBAN	56.85
B STAN 20	Sprat 2	DVOSOBAN	57.15
B STAN 21	Sprat 2	DVOSOBAN	57.69
B STAN 22	Sprat 2	TROSOBAN	80.94
B STAN 23	Sprat 2	DVOSOBAN	44.96
B STAN 24	Sprat 2	TROSOBAN	86.57
B STAN 25	Sprat 2	ČETVOROSOBAN	93.72

SPRAT 3

B STAN 26	Sprat 3	DVOSOBAN	51.73
B STAN 27	Sprat 3	DVOSOBAN	48.08
B STAN 28	Sprat 3	DVOSOBAN	56.85
B STAN 29	Sprat 3	DVOSOBAN	57.51
B STAN 30	Sprat 3	DVOSOBAN	57.69
B STAN 31	Sprat 3	TROSOBAN	80.79
B STAN 32	Sprat 3	DVOSOBAN	44.90
B STAN 33	Sprat 3	TROSOBAN	86.41
B STAN 34	Sprat 3	ČETVOROSOBAN	93.42

SPRAT 4

B STAN 35	Sprat 4	DVOSOBAN	51.88
B STAN 36	Sprat 4	DVOSOBAN	48.08
B STAN 37	Sprat 4	DVOSOBAN	56.85
B STAN 38	Sprat 4	DVOSOBAN	57.15
B STAN 39	Sprat 4	DVOSOBAN	57.69
B STAN 40	Sprat 4	TROSOBAN	80.94
B STAN 41	Sprat 4	DVOSOBAN	44.96
B STAN 42	Sprat 4	TROSOBAN	86.57
B STAN 43	Sprat 4	ČETVOROSOBAN	93.72

SPRAT 5

B STAN 44	Sprat 5	DVOSOBAN	51.73
B STAN 45	Sprat 5	DVOSOBAN	48.08
B STAN 46	Sprat 5	DVOSOBAN	56.85
B STAN 47	Sprat 5	DVOSOBAN	57.51
B STAN 48	Sprat 5	DVOSOBAN	57.69
B STAN 49	Sprat 5	TROSOBAN	80.79
B STAN 50	Sprat 5	DVOSOBAN	44.90
B STAN 51	Sprat 5	TROSOBAN	86.41
B STAN 52	Sprat 5	ČETVOROSOBAN	93.42

SPRAT 6

B STAN 53	Sprat 6	DVOSOBAN	51.88
B STAN 54	Sprat 6	DVOSOBAN	48.08
B STAN 55	Sprat 6	DVOSOBAN	56.85
B STAN 56	Sprat 6	DVOSOBAN	57.15
B STAN 57	Sprat 6	DVOSOBAN	57.69
B STAN 58	Sprat 6	TROSOBAN	80.94
B STAN 59	Sprat 6	DVOSOBAN	44.96
B STAN 60	Sprat 6	TROSOBAN	86.57
B STAN 61	Sprat 6	ČETVOROSOBAN	93.72

SPRAT 7

B STAN 62	Sprat 7	DVOSOBAN	51.73
B STAN 63	Sprat 7	DVOSOBAN	48.08
B STAN 64	Sprat 7	DVOSOBAN	56.85
B STAN 65	Sprat 7	DVOSOBAN	57.51
B STAN 66	Sprat 7	DVOSOBAN	57.69
B STAN 67	Sprat 7	TROSOBAN	80.79
B STAN 68	Sprat 7	DVOSOBAN	44.90
B STAN 69	Sprat 7	TROSOBAN	86.41
B STAN 70	Sprat 7	ČETVOROSOBAN	93.42

SPRAT 8

B STAN 71	Sprat 8	JEDNOSOBAN	42.69
B STAN 72	Sprat 8	TROSOBAN	116.22
B STAN 73	Sprat 8	TROSOBAN	119.12
B STAN 74	Sprat 8	TROSOBAN	80.98
B STAN 75	Sprat 8	TROSOBAN	85.98
B STAN 76	Sprat 8	PETOSOBAN	158.75

SPRAT 1

REKAPITULACIJA STANOVA			
NAZIV I OZNAKA POSEBNOG DELA	SPRAT	STRUKTURA	NETO POVRŠINA
A STAN 1	Sprat 1	DVOSOBAN	59.25
A STAN 2	Sprat 1	DVOSOBAN	54.50
A STAN 3	Sprat 1	DVOSOBAN	45.04
A STAN 4	Sprat 1	TROSOBAN	66.93
A STAN 5	Sprat 1	ČETVOROSOBAN	118.18
A STAN 6	Sprat 1	ČETVOROSOBAN	110.28
A STAN 7	Sprat 1	TROSOBAN	76.10

SPRAT 2

A STAN 8	Sprat 2	DVOSOBAN	59.22
A STAN 9	Sprat 2	DVOSOBAN	54.45
A STAN 10	Sprat 2	DVOSOBAN	45.12
A STAN 11	Sprat 2	TROSOBAN	66.97
A STAN 12	Sprat 2	ČETVOROSOBAN	118.25
A STAN 13	Sprat 2	ČETVOROSOBAN	110.68
A STAN 14	Sprat 2	TROSOBAN	76.09

SPRAT 3

A STAN 15	Sprat 3	DVOSOBAN	59.25
A STAN 16	Sprat 3	DVOSOBAN	54.50
A STAN 17	Sprat 3	DVOSOBAN	45.04
A STAN 18	Sprat 3	TROSOBAN	66.93
A STAN 19	Sprat 3	ČETVOROSOBAN	118.18
A STAN 20	Sprat 3	ČETVOROSOBAN	110.28
A STAN 21	Sprat 3	TROSOBAN	76.10

SPRAT 4

A STAN 22	Sprat 4	DVOSOBAN	59.22
A STAN 23	Sprat 4	DVOSOBAN	54.45
A STAN 24	Sprat 4	DVOSOBAN	45.12
A STAN 25	Sprat 4	TROSOBAN	66.97
A STAN 26	Sprat 4	ČETVOROSOBAN	118.25
A STAN 27	Sprat 4	ČETVOROSOBAN	110.68
A STAN 28	Sprat 4	TROSOBAN	76.09

SPRAT 5

A STAN 29	Sprat 5	DVOSOBAN	59.25
A STAN 30	Sprat 5	DVOSOBAN	54.50
A STAN 31	Sprat 5	DVOSOBAN	45.04
A STAN 32	Sprat 5	TROSOBAN	66.93
A STAN 33	Sprat 5	ČETVOROSOBAN	118.18
A STAN 34	Sprat 5	ČETVOROSOBAN	110.28
A STAN 35	Sprat 5	TROSOBAN	76.10

SPRAT 6

A STAN 36	Sprat 6	DVOSOBAN	59.22
A STAN 37	Sprat 6	DVOSOBAN	54.45
A STAN 38	Sprat 6	DVOSOBAN	45.12
A STAN 39	Sprat 6	TROSOBAN	66.97
A STAN 40	Sprat 6	ČETVOROSOBAN	118.25
A STAN 41	Sprat 6	ČETVOROSOBAN	110.68
A STAN 42	Sprat 6	TROSOBAN	76.09

SPRAT 7

A STAN 43	Sprat 7	DVOSOBAN	59.25
A STAN 44	Sprat 7	DVOSOBAN	54.50
A STAN 45	Sprat 7	DVOSOBAN	45.04
A STAN 46	Sprat 7	TROSOBAN	66.93
A STAN 47	Sprat 7	ČETVOROSOBAN	118.18
A STAN 48	Sprat 7	ČETVOROSOBAN	110.28
A STAN 49	Sprat 7	TROSOBAN	76.10

SPRAT 8

A STAN 50	Sprat 8	DVOSOBAN	60.02
A STAN 51	Sprat 8	TROSOBAN	114.05
A STAN 52	Sprat 8	TROSOBAN	90.37
A STAN 53	Sprat 8	TROSOBAN	101.24
A STAN 54	Sprat 8	ČETVOROSOBAN	107.85
A STAN 55	Sprat 8	TROSOBAN	77.54
B STAN 1	Prizemlje	DVOSOBAN	56.25
			9,342.60 m²

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM	
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar	
Projektant :	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar	Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar	Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant: Br. licence:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. 300P98418	Email: vesna.filimonovic@novadpi.com Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh.	Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR - Idejno rešenje		
Deo projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
Ime crteža: Stambeno Ukupno			
Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
	2/10/2025	11	I-07/2023i

BRUTO I NETO POVRŠINE UKUPNO

000 Neto površine rekapitulacija	
Etaža	Površina
Podrum 3	
	1,980.91
	1,980.91 m²
Podrum 2	
	1,983.64
	1,983.64 m²
Podrum 1	
	1,975.99
	1,975.99 m²
Prizemlje	
	1,044.68
	1,044.68 m²
Sprat 1	
	1,229.34
	1,229.34 m²
Sprat 2	
	1,230.30
	1,230.30 m²
Sprat 3	
	1,229.34
	1,229.34 m²
Sprat 4	
	1,230.30
	1,230.30 m²
Sprat 5	
	1,229.34
	1,229.34 m²
Sprat 6	
	1,230.30
	1,230.30 m²
Sprat 7	
	1,229.34
	1,229.34 m²
Sprat 8	
	1,237.56
	1,237.56 m²
	16,831.04 m²

000 Bruto površine rekapitulacija	
Etaža	Površina
Podrum 3	
	2,131.13
	2,131.13 m²
Podrum 2	
	2,130.08
	2,130.08 m²
Podrum 1	
	2,130.08
	2,130.08 m²
Prizemlje	
	1,220.98
	1,220.98 m²
Sprat 1	
	1,492.94
	1,492.94 m²
Sprat 2	
	1,492.94
	1,492.94 m²
Sprat 3	
	1,492.94
	1,492.94 m²
Sprat 4	
	1,492.94
	1,492.94 m²
Sprat 5	
	1,492.94
	1,492.94 m²
Sprat 6	
	1,492.94
	1,492.94 m²
Sprat 7	
	1,492.94
	1,492.94 m²
Sprat 8	
	1,492.94
	1,492.94 m²
	19,555.79 m²

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM	
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar	
Projektant :	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar	Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar	Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant: Br. licence:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. 300P98418	Email: vesna.filimonovic@novadpi.com Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh.	Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR – Idejno rešenje		
Deo projekta:	1 – PROJEKAT ARHITEKTURE		
Ime crteža: Bruto i neto ukupno			
Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
	2/10/2025	12	I-07/2023i

NETO POVRŠINE PARKING MESTA

Parking mesta - Garaža -1		
Jedinica	Namena prostora	Površina (m2)
Paking mesta		
	Parking mesto 001	11.48
	Parking mesto 002	11.49
	Parking mesto 003	14.50
	Parking mesto 004	19.32
	Parking mesto 005	11.84
	Parking mesto 006	14.74
	Parking mesto 007	13.93
	Parking mesto 008	15.40
	Parking mesto 009	16.52
	Parking mesto 010	20.56
	Parking mesto 011	20.07
	Parking mesto 012	20.66
	Parking mesto 013	16.58
	Parking mesto 014	16.42
	Parking mesto 015	11.67
	Parking mesto 016	11.67
	Parking mesto 017	16.06
	Parking mesto 018	13.00
	Parking mesto 019	16.99
	Parking mesto 020	14.91
	Parking mesto 021	14.55
	Parking mesto 022	15.27
	Parking mesto 023	16.07
	Parking mesto 024	15.33
	Parking mesto 025	15.27
	Parking mesto 026	15.27
	Parking mesto 027	15.63
	Parking mesto 028	15.63
	Parking mesto 029	12.63
	Parking mesto 030	12.06
	Parking mesto 031	15.57
	Parking mesto 032	16.76
	Parking mesto 033	16.14
	Parking mesto 034	16.14
	Parking mesto 035	16.76
	Parking mesto 036	15.70
	Parking mesto 037	14.74
	Parking mesto 038	16.88
	Parking mesto 039	13.65
	Parking mesto 040	13.85
		611.71 m^2

Parking mesta - Garaža -2		
Jedinica	Namena prostora	Površina (m2)
Paking mesta		
	Parking mesto 041	11.48
	Parking mesto 042	11.48
	Parking mesto 043	14.50
	Parking mesto 044	19.32
	Parking mesto 045	13.77
	Parking mesto 046	17.34
	Parking mesto 047	17.02
	Parking mesto 048	17.14
	Parking mesto 049	15.96
	Parking mesto 050	16.10
	Parking mesto 051	17.75
	Parking mesto 052	19.94
	Parking mesto 053	20.04
	Parking mesto 054	20.72
	Parking mesto 055	16.60
	Parking mesto 056	16.42
	Parking mesto 057	11.68
	Parking mesto 058	12.29
	Parking mesto 059	12.65
	Parking mesto 060	12.16
	Parking mesto 061	15.82
	Parking mesto 062	16.96
	Parking mesto 063	12.94
	Parking mesto 064	16.22
	Parking mesto 065	15.57
	Parking mesto 066	16.37
	Parking mesto 067	14.42
	Parking mesto 068	15.27
	Parking mesto 069	16.06
	Parking mesto 070	15.32
	Parking mesto 071	15.15
	Parking mesto 072	15.14
	Parking mesto 073	15.74
	Parking mesto 074	15.69
	Parking mesto 075	12.65
	Parking mesto 076	12.03
	Parking mesto 077	15.59
	Parking mesto 078	16.80
	Parking mesto 079	16.11
	Parking mesto 080	16.11
	Parking mesto 081	16.82
	Parking mesto 082	15.61
	Parking mesto 083	14.67
	Parking mesto 084	17.11
	Parking mesto 085	13.63
	Parking mesto 086	13.93
		712.09 m^2

Parking mesta - Garaža -3		
Jedinica	Namena prostora	Površina (m2)
Paking mesta		
	Parking mesto 087	11.99
	Parking mesto 088	12.06
	Parking mesto 089	14.50
	Parking mesto 090	19.32
	Parking mesto 091	13.73
	Parking mesto 092	17.37
	Parking mesto 093	17.01
	Parking mesto 094	17.15
	Parking mesto 095	15.95
	Parking mesto 096	15.42
	Parking mesto 097	16.46
	Parking mesto 098	20.42
	Parking mesto 099	19.99
	Parking mesto 100	19.58
	Parking mesto 101	17.75
	Parking mesto 102	16.43
	Parking mesto 103	11.71
	Parking mesto 104	12.26
	Parking mesto 105	12.65
	Parking mesto 106	12.08
	Parking mesto 107	15.76
	Parking mesto 108	16.95
	Parking mesto 109	12.88
	Parking mesto 110	16.26
	Parking mesto 111	15.80
	Parking mesto 112	16.37
	Parking mesto 113	14.42
	Parking mesto 114	15.16
	Parking mesto 115	16.06
	Parking mesto 116	15.32
	Parking mesto 117	15.15
	Parking mesto 118	15.15
	Parking mesto 119	15.51
	Parking mesto 120	15.69
	Parking mesto 121	12.74
	Parking mesto 122	12.00
	Parking mesto 123	14.02
	Parking mesto 124	14.91
	Parking mesto 125	15.53
	Parking mesto 126	16.83
	Parking mesto 127	16.08
	Parking mesto 128	16.08
	Parking mesto 129	16.83
	Parking mesto 130	15.58
	Parking mesto 131	14.61
	Parking mesto 132	17.12
	Parking mesto 133	13.60
	Parking mesto 134	13.94
	Parking mesto 135	22.34
	Parking mesto 136	23.11
		785.63 m^2

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM	
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar	
Projektant :	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar	Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar	Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant: Br. licence:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. 300P98418	Email: vesna.filimonovic@novadpi.com Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh.	Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR - Idejno rešenje		
Deo projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
Ime crteža: Neto površine parking mesta			
Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
	2/10/2025	13	I-07/2023i

NETO POVRŠINE - OSTAVE

16 Ostave			
NAZIV I OZNAKA POSEBNOG DELA	SPRAT	STRUKTURA	NETO POVRSINA
Ostava 01	Podrum 1	OSTAVE	2.90
Ostava 02	Podrum 1	OSTAVE	2.87
Ostava 03	Podrum 1	OSTAVE	2.89
Ostava 04	Podrum 1	OSTAVE	2.90
Ostava 05	Podrum 1	OSTAVE	2.12
Ostava 06	Podrum 1	OSTAVE	2.12
Ostava 07	Podrum 1	OSTAVE	2.11
Ostava 08	Podrum 1	OSTAVE	1.91
Ostava 09	Podrum 1	OSTAVE	2.12
Ostava 10	Podrum 1	OSTAVE	2.12
Ostava 11	Podrum 1	OSTAVE	2.91
Ostava 12	Podrum 1	OSTAVE	2.91
Ostava 13	Podrum 1	OSTAVE	2.89
Ostava 14	Podrum 1	OSTAVE	2.88
Ostava 15	Podrum 1	OSTAVE	2.90
Ostava 16	Podrum 1	OSTAVE	2.90
Ostava 17	Podrum 1	OSTAVE	2.46
Ostava 18	Podrum 1	OSTAVE	3.10
Ostava 19	Podrum 1	OSTAVE	3.10
Ostava 20	Podrum 1	OSTAVE	2.67
Ostava 21	Podrum 2	OSTAVE	7.96
Ostava 22	Podrum 2	OSTAVE	3.91
Ostava 23	Podrum 2	OSTAVE	3.77
Ostava 24	Podrum 2	OSTAVE	3.65
Ostava 25	Podrum 2	OSTAVE	3.55
Ostava 26	Podrum 2	OSTAVE	3.47
Ostava 27	Podrum 2	OSTAVE	3.41
Ostava 28	Podrum 2	OSTAVE	6.22
Ostava 29	Podrum 2	OSTAVE	2.93
Ostava 30	Podrum 2	OSTAVE	2.91
Ostava 31	Podrum 2	OSTAVE	2.88
Ostava 32	Podrum 2	OSTAVE	2.88
Ostava 33	Podrum 2	OSTAVE	2.13
Ostava 34	Podrum 2	OSTAVE	2.13
Ostava 35	Podrum 2	OSTAVE	2.16
Ostava 36	Podrum 2	OSTAVE	1.92
Ostava 37	Podrum 2	OSTAVE	2.14
Ostava 38	Podrum 2	OSTAVE	2.14
Ostava 39	Podrum 2	OSTAVE	2.83

16 Ostave			
NAZIV I OZNAKA POSEBNOG DELA	SPRAT	STRUKTURA	NETO POVRSINA
Ostava 40	Podrum 2	OSTAVE	2.83
Ostava 41	Podrum 2	OSTAVE	2.85
Ostava 42	Podrum 2	OSTAVE	2.85
Ostava 43	Podrum 2	OSTAVE	2.83
Ostava 44	Podrum 2	OSTAVE	2.83
Ostava 45	Podrum 2	OSTAVE	2.54
Ostava 46	Podrum 2	OSTAVE	3.21
Ostava 47	Podrum 2	OSTAVE	3.21
Ostava 48	Podrum 2	OSTAVE	2.73
Ostava 49	Podrum 2	OSTAVE	33.83
Ostava 50	Podrum 3	OSTAVE	7.96
Ostava 51	Podrum 3	OSTAVE	3.91
Ostava 52	Podrum 3	OSTAVE	3.77
Ostava 53	Podrum 3	OSTAVE	3.65
Ostava 54	Podrum 3	OSTAVE	3.55
Ostava 55	Podrum 3	OSTAVE	3.47
Ostava 56	Podrum 3	OSTAVE	3.41
Ostava 57	Podrum 3	OSTAVE	6.22
Ostava 58	Podrum 3	OSTAVE	2.94
Ostava 59	Podrum 3	OSTAVE	2.94
Ostava 60	Podrum 3	OSTAVE	2.88
Ostava 61	Podrum 3	OSTAVE	2.90
Ostava 62	Podrum 3	OSTAVE	2.17
Ostava 63	Podrum 3	OSTAVE	2.16
Ostava 64	Podrum 3	OSTAVE	2.20
Ostava 65	Podrum 3	OSTAVE	1.91
Ostava 66	Podrum 3	OSTAVE	2.16
Ostava 67	Podrum 3	OSTAVE	2.17
Ostava 68	Podrum 3	OSTAVE	2.80
Ostava 69	Podrum 3	OSTAVE	2.80
Ostava 70	Podrum 3	OSTAVE	2.87
Ostava 71	Podrum 3	OSTAVE	2.87
Ostava 72	Podrum 3	OSTAVE	2.80
Ostava 73	Podrum 3	OSTAVE	2.80
Ostava 74	Podrum 3	OSTAVE	2.57
Ostava 75	Podrum 3	OSTAVE	3.25
Ostava 76	Podrum 3	OSTAVE	3.25
Ostava 77	Podrum 3	OSTAVE	2.71
Ostava 78	Podrum 3	OSTAVE	33.92

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM	
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar	
Projektant :	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar	Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar	Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant: Br. licence:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. 300P98418	Email: vesna.filimonovic@novadpi.com Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh.	Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR - Idejno rešenje		
Deo projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
Ime crteža: Neto površine - Ostave			
Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:1.67	2/10/2025	14	I-07/2023i

R E K A P I T U L A C I J A

Neto površina podruma sa trafostanicom.....	5772,74 m^2
Neto površina poslovnog prostora.....	439,61 m^2
Neto površina stanova sa komunikacijama i ostavama.....	10618,69 m^2

Ukupna NETO površina objekta.....	16831,04 m^2
BRUTO površina objekta.....	19555,79 m^2
BRUTO površina objekta (nadzemni deo).....	13164,50 m^2

Broj parking mesta.....	136
Broj stanova.....	131
Broj poslovnih celina.....	1

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM	
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar	
Projektant :	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar	Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar	Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant: Br. licence:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. 300P98418	Email: vesna.filimonovic@novadpi.com Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh.	Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR – Idejno rešenje		
Deo projekta:	1 – PROJEKAT ARHITEKTURE		
Ime crteža: REKAPITULACIJA OBJEKAT			
Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
	2/10/2025	15	I-07/2023i

Adresa: Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar
Telefon: +381 (0)63 6356159; +381(0)20 314288
E-mail: office@novadpi.com
www.novadpi.com

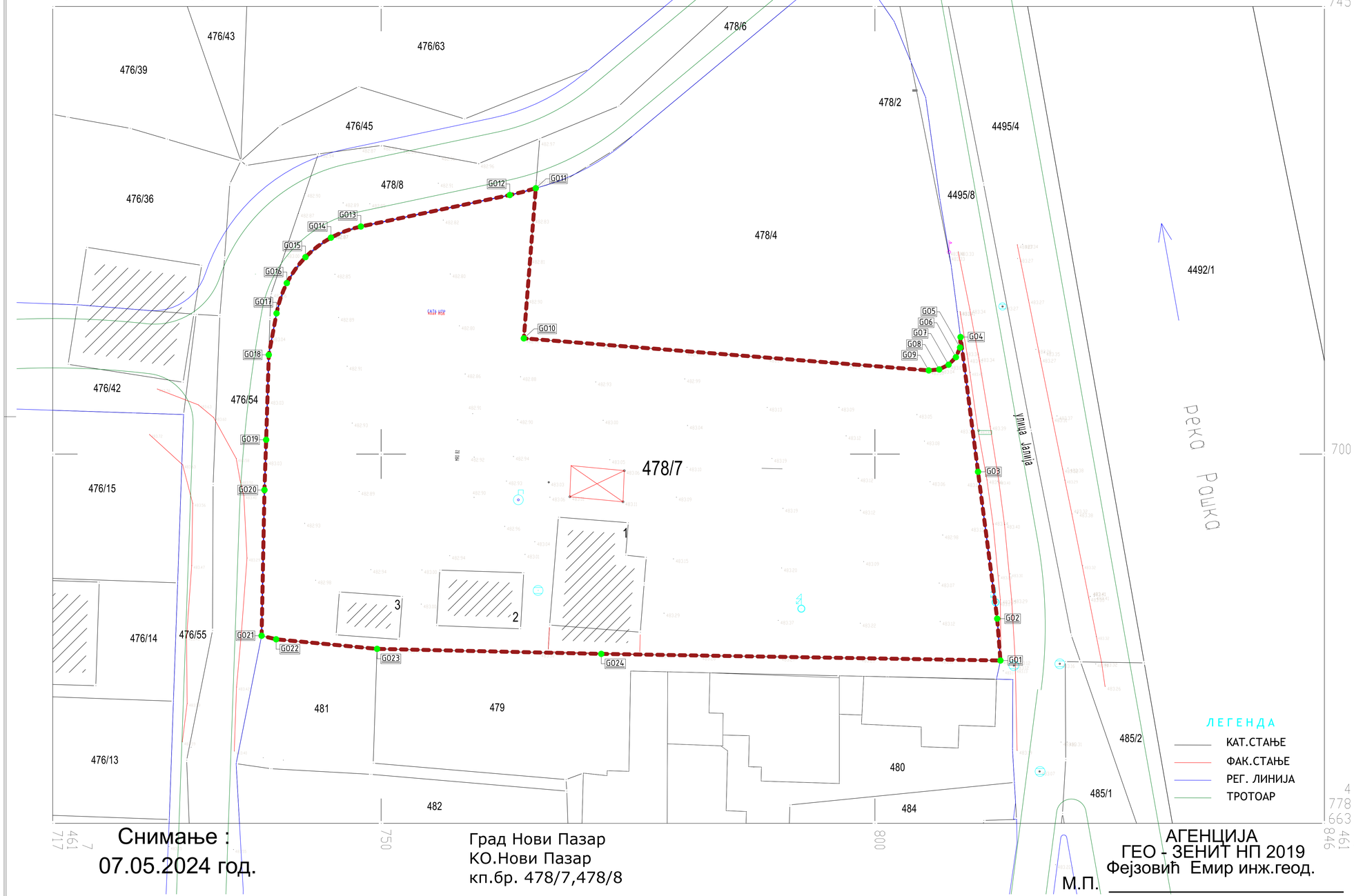
1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

01	Geodetska podloga
02	Plan rušenja
03	Sinhron plan postojećih instalacija
04	Sinhron plan planiranih instalacija
05	Situacioni plan
06	Osnova podruma 3
07	Osnova podruma 2
08	Osnova podruma 1
09	Osnova prizemlja
10	Osnova sprata 1
11	Osnova sprata 2
12	Osnova sprata 3
13	Osnova sprata 4
14	Osnova sprata 5
16	Osnova sprata 6
16	Osnova krova
17	Presek A-A
18	Presek B-B
19	Presek C-C
20	Istočna fasada
21	Severna fasada
22	Zapadna fasada
23	Južna fasada
24	Trafostanica

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ - ПЛАН

РЕПУБЛИКА Србија
Град Нови Пазар

ЛОКАЦИЈА : Ј А Л И Ј А



ТАЧКА	X	Y
G01	7461812.71,	4778679.08
G02	7461812.38,	4778683.31
G03	7461810.44,	4778698.20
G04	7461808.67,	4778711.85
G05	7461808.62,	4778710.79
G06	7461808.20,	4778709.81
G07	7461807.46,	4778709.05
G08	7461806.51,	4778708.57
G09	7461805.45,	4778708.47
G010	7461764.45,	4778711.72
G011	7461765.66,	4778726.93
G012	7461763.03,	4778726.24
G013	7461747.95,	4778723.05
G014	7461744.92,	4778721.92
G015	7461742.34,	4778719.95
G016	7461740.45,	4778717.32
G017	7461739.41,	4778714.25
G018	7461738.63,	4778710.05
G019	7461738.36,	4778701.45
G020	7461738.19,	4778696.36
G021	7461737.90,	4778681.59
G022	7461739.38,	4778681.23
G023	7461749.59,	4778680.26
G024	7461772.29,	4778679.75

SPISAK GEODETSKIG TAČAKA OBUHVATA

S

ЛЕГЕНДА
КАТ.СТАЊЕ
ФАК.СТАЊЕ
РЕГ. ЛИНИЈА
ТРОТОАР

Снимање :
07.05.2024 год.

Град Нови Пазар
КО.Нови Пазар
кп.бр. 478/7,478/8

АГЕНЦИЈА
ГЕО - ЗЕНИТ НП 2019
Фејзовић Емир инж.геод.

М.П. _____

architecture studio
NOVA
Dizajn Projektovanje Inženjering

LEGENDA

Armirani beton
Nearmirani beton
Opekarski blok
Šljunak
Zemlja
Termo izolacija
Linija prizemlja
Linija strehe
Linija erkera
Regulaciona linija
Granica parcele
Građevinska linija
Gabarit podzemne etaže

VISINSKE KOTE

Kota gotovog poda
Kota konstrukcije
X – Relativna kota
Y – Apsolutna kota
Gornja/donja kota grubih radova
Gornja/donja kota završnih radova

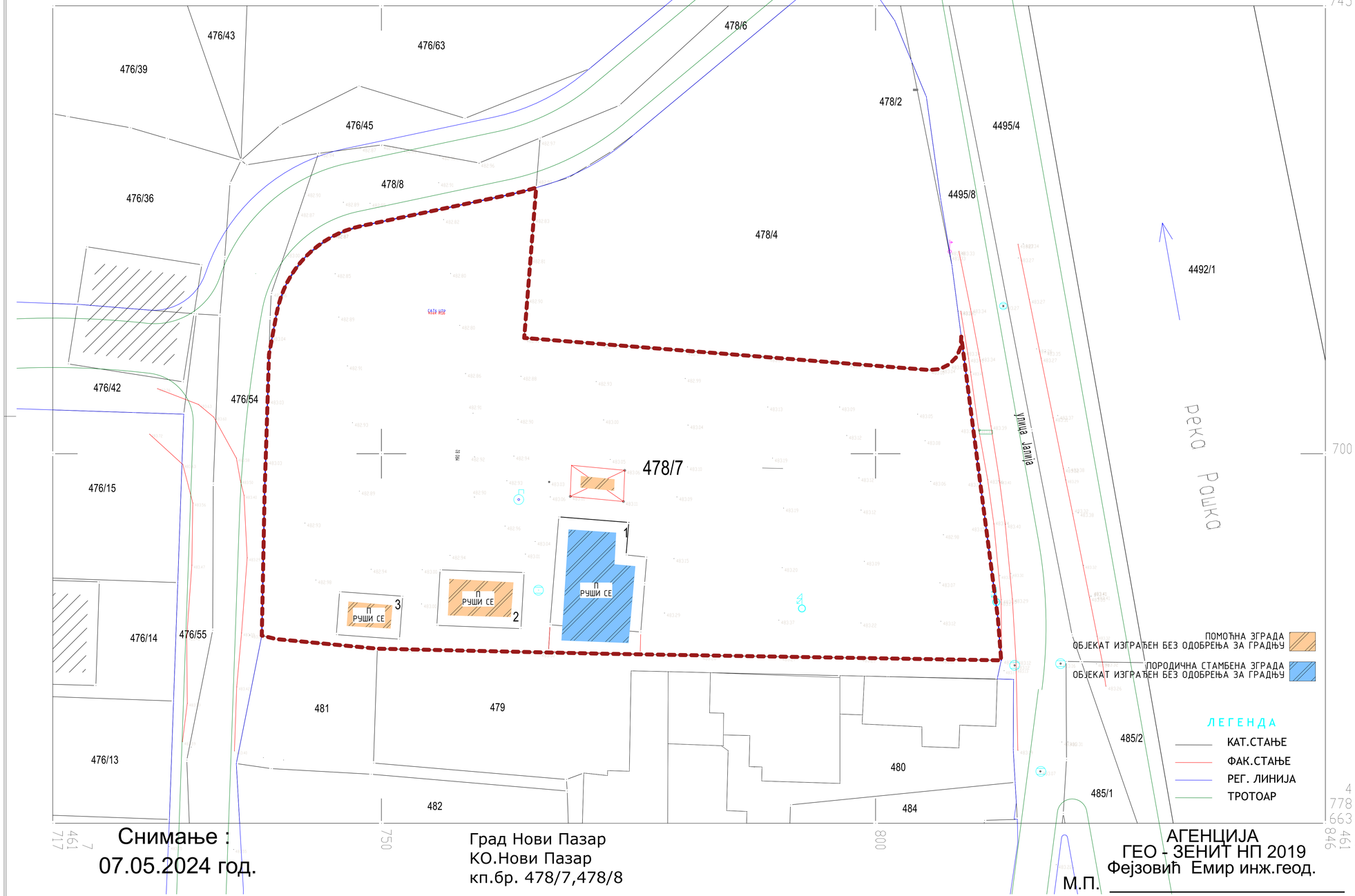
Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM		
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar		
Projektant :	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar	Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288	
Investitor:	ModernStan 20 DOO, ul. 37. Sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar	Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659	
Odgovorni projektant:	Vesna Ravić, mast.inž.arh.	Email: vesna.filimonovic@novadpi.com	
Br. licence:	300P98418	Tel: 064 005 50 60	
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh.	Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs	

Teh. dokument:	IDR – Idejno rešenje		
Deo projekta:	1 – ARHITEKTURA		
Ime crteža: Geodetska podloga			
Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:200	2/11/2025	01	I-07/2023i

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ - ПЛАН

РЕПУБЛИКА Србија
Град Нови Пазар

ЛОКАЦИЈА : ЈАЛИЈА



S

Снимање :
07.05.2024 год.

Град Нови Пазар
КО.Нови Пазар
кп.бр. 478/7,478/8

АГЕНЦИЈА
ГЕО - ЗЕНИТ НП 2019
Фејзовић Емир инж.геод.

М.П. _____

architecture studio
NOVA
Dizajn Projektovanje Inženjering

LEGENDA		VISINSKE KOTE	
Armirani beton	Linija prizemlja	Kota gotovog poda	
Nearmirani beton	Linija strehe	Kota konstrukcije	
Opekarski blok	Linija erkera	X – Relativna kota Y – Apsolutna kota	
Šljunak	Regulaciona linija	Gornja/donja kota grubih radova	
Zemlja	Granica parcele	Gornja/donja kota završnih radova	
Termo izolacija	Građevinska linija		
	Gabarit podzemne etaže		

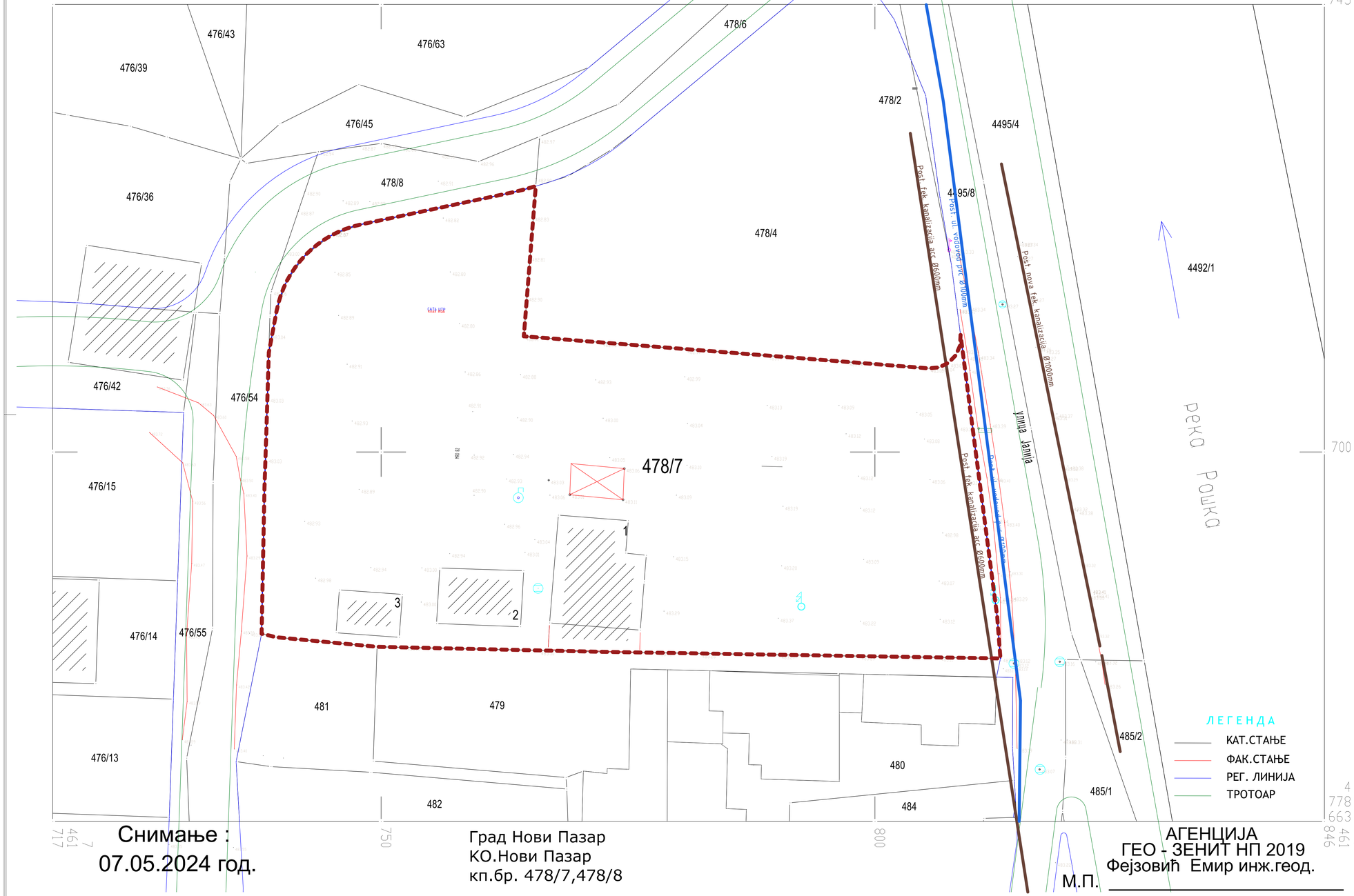
Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM		
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar		
Projektant :	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar	Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288	
Investitor:	ModernStan 20 DOO, ul. 37. Sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar	Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659	
Odgovorni projektant: Br. licence:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. 300P98418	Email: vesna.filimonovic@novadpi.com Tel: 064 005 50 60	
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh.	Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs	

Teh. dokument:	IDR – Idejno rešenje		
Deo projekta:	1 – ARHITEKTURA		
Ime crteža: Situacioni plan – Plan rušenja			
Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:200	2/11/2025	02	I-07/2023i

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ - ПЛАН

РЕПУБЛИКА Србија
Град Нови Пазар

ЛОКАЦИЈА : Ј А Л И Ј А



S

Снимање :
07.05.2024 год.

Град Нови Пазар
КО.Нови Пазар
кп.бр. 478/7,478/8

АГЕНЦИЈА
ГЕО - ЗЕНИТ НП 2019
Фејзовић Емир инж.геод.

М.П. _____

architecture studio
NOVA
Dizajn Projektovanje Inženjering

LEGENDA		VISINSKE KOTE	
Armirani beton	Linija prizemlja		Kota gotovog poda
Nearmirani beton	Linija strehe		Kota konstrukcije
Opekarski blok	Linija erkera	X Y	X - Relativna kota Y - Apsolutna kota
Šljunak	Regulaciona linija		Gornja/donja kota grubih radova
Zemlja	Granica parcele		Gornja/donja kota završnih radova
Termo izolacija	Građevinska linija		
	Gabarit podzemne etaže		

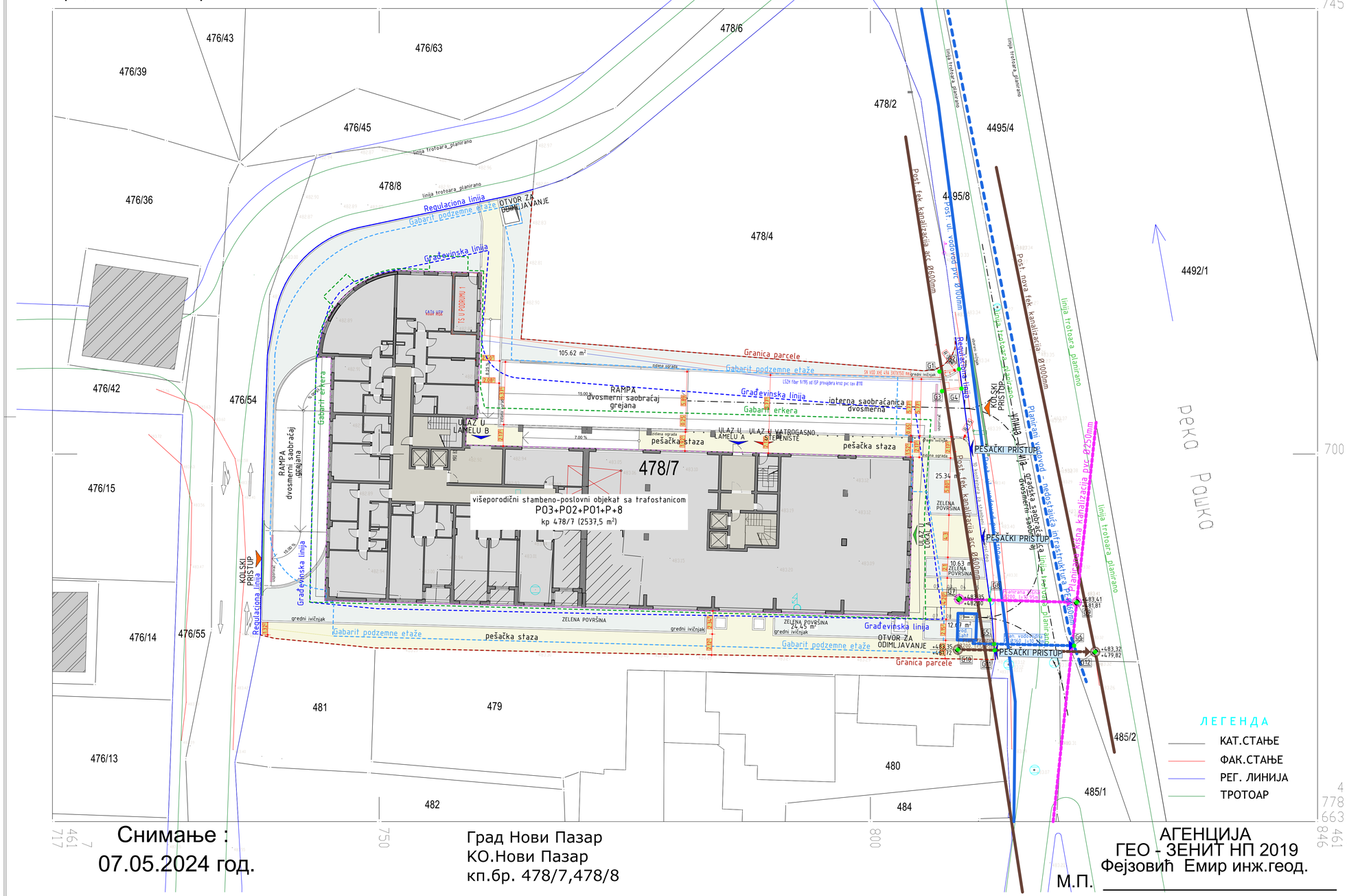
Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM		
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar		
Projektant :	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar	Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288	
Investitor:	ModernStan 20 DOO, ul. 37. Sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar	Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659	
Odgovorni projektant: Br. licence:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. 300P98418	Email: vesna.filimonovic@novadpi.com Tel: 064 005 50 60	
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh.	Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs	

Teh. dokument:	IDR - Idejno rešenje		
Deo projekta:	1 - ARHITEKTURA		
Ime crteža: Sinhron plan - postojeće stanje			
Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:200	2/11/2025	03	I-07/2023i

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ - ПЛАН

РЕПУБЛИКА Србија
Град Нови Пазар

ЛОКАЦИЈА : Ј А Л И Ј А



TAČKA	X	Y
G1	7461807.03,	4778708.38
G2	7461809.02,	4778708.64
G3	7461807.29,	4778706.40
G4	7461809.27,	4778706.66
G5	7461812.59,	4778680.66
G6	7461820.73,	4778680.48
G7	7461809.04,	4778685.22
G8	7461812.14,	4778685.14
G9	7461821.00,	4778684.90
G10	7461808.90,	4778680.09
G11	7461812.64,	4778680.03
G12	7461822.87,	4778679.86

SPISAK GEODETSKIH TAČAKA

ЛЕГЕНДА
КАТ.СТАЊЕ
ФАК.СТАЊЕ
РЕГ. ЛИНИЈА
ТРОТОАР

Снимање :
07.05.2024 год.

Град Нови Пазар
КО.Нови Пазар
кп.бр. 478/7,478/8

АГЕНЦИЈА
ГЕО - ЗЕНИТ НП 2019
Фејзовић Емир инж.геод.

М.П. _____

S

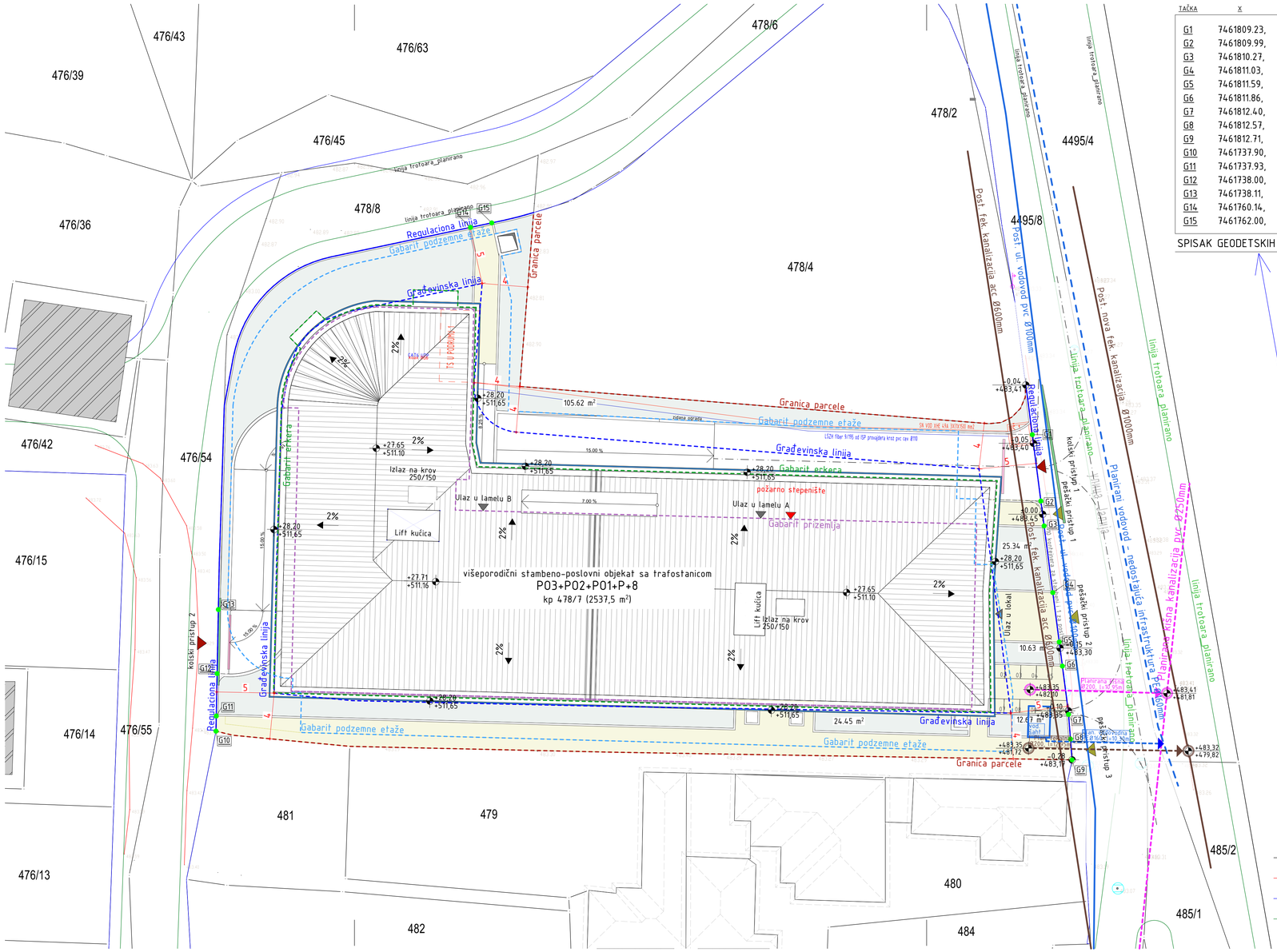
architecture studio
NOVA
Dizajn Projektovanje Inženjering

LEGENDA	
Armirani beton	Linija prizemlja
Nearmirani beton	Linija strehe
Opekarski blok	Linija erkera
Šljunak	Regulaciona linija
Zemlja	Granica parcele
Termo izolacija	Građevinska linija
	Gabarit podzemne etaže

VISINSKE KOTE	
	Kota gotovog poda
	Kota konstrukcije
X / Y	X – Relativna kota Y – Apsolutna kota
	Gornja/donja kota grubih radova
	Gornja/donja kota završnih radova

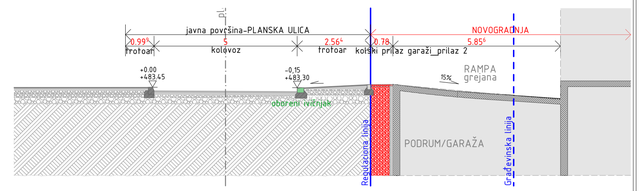
Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar
Projektant :	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, ul. 37. Sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant: Br. licence:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. 300P98418 Email: vesna.filimonovic@novadpi.com Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh. Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR – Idejno rešenje		
Deo projekta:	1 – ARHITEKTURA		
Ime crteža: Sinhron plan – planirano			
Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:200	2/11/2025	04	I-07/2023i

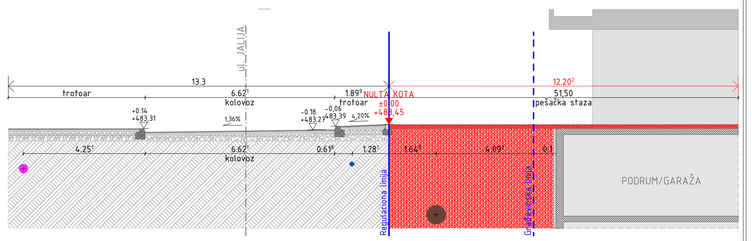


TAČKA	X	Y
G1	7461809.23,	4778707.51
G2	7461809.99,	4778701.71
G3	7461810.27,	4778699.53
G4	7461811.03,	4778693.70
G5	7461811.59,	4778689.38
G6	7461811.86,	4778687.27
G7	7461812.40,	4778683.05
G8	7461812.57,	4778680.90
G9	7461812.71,	4778679.08
G10	7461737.90,	4778681.59
G11	7461737.93,	4778682.91
G12	7461738.00,	4778686.62
G13	7461738.11,	4778692.22
G14	7461760.14,	4778725.63
G15	7461762.00,	4778726.02

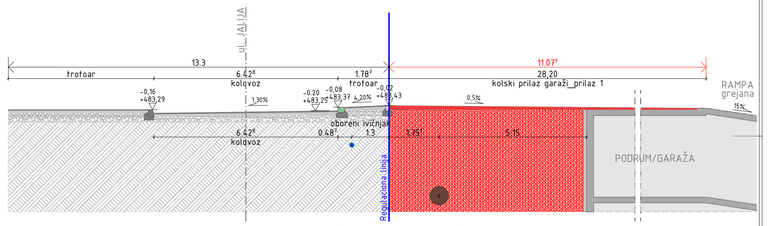
SPISAK GEODETSKIH T.-SINHRON P.



POPREČNI PROFIL SAOBRAĆAJNICE_KOLSKI PRILAZ 2 1:100



POPREČNI PROFIL SAOBRAĆAJNICE_PEŠAČKI PRILAZ 1:100



POPREČNI PROFIL SAOBRAĆAJNICE_KOLSKI PRILAZ 1 1:100

S

LEGENDA

Armirani beton	Linija prizemlja
Nearmirani beton	Linija strehe
Opekarski blok	Linija erkera
Šljunak	Regulaciona linija
Zemlja	Granica parcele
Termo izolacija	Građevinska linija
	Gabarit podzemne etaže

VISINSKE KOTE

	Kota gotovog poda
	Kota konstrukcije
X Y	X - Relativna kota Y - Apsolutna kota
	Gornja/donja kota grubih radova
	Gornja/donja kota završnih radova

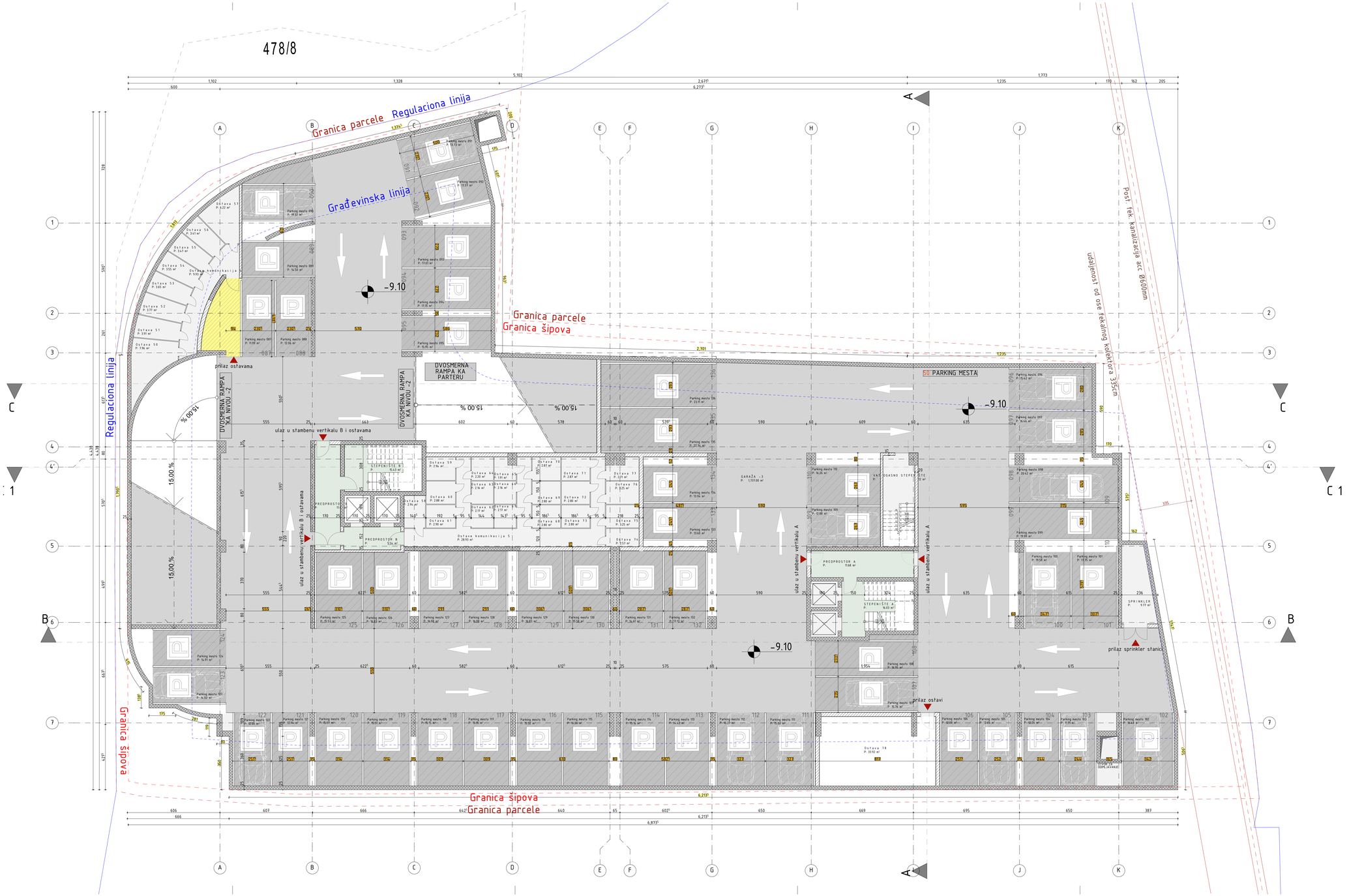
ЛЕГЕНДА

КАТ.СТАЊЕ
ФАК.СТАЊЕ
РЕГ. ЛИНИЈА
ТРОТОАР

architecture studio
NOVA
Dizajn Projektovanje Inženjering

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM	
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar	
Projektant:	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar	Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, ul. 37. Sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar	Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant: Br. licence:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. 300P98418	Email: vesna.filimonovic@novadpi.com Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh.	Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR - Idejno rešenje		
Deo projekta:	1 - ARHITEKTURA		
Ime crteža: Situacioni plan			
Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:200, 1:100	2/11/2025	05	I-07/2023i



BS METEC PODBOR -3		
GRUPACIJA	NAZIV ZONE	POVRŠINA
GARAŽA	GARAŽA -3	1.777,00 m²
		1.777,00 m²
KOMUNIKACIJE	PREDPROSTOR A	11,68
	PREDPROSTOR B	12,01
	STEPENIŠTE A	16,03
	STEPENIŠTE B	15,43
	VAN STAMBENOG STEPENIŠTA	12,00
		67,15 m²

OSTAVA		
	Ostava 10	3,96
	Ostava 11	3,81
	Ostava 12	4,33
	Ostava 13	3,65
	Ostava 14	3,65
	Ostava 15	3,57
	Ostava 16	3,47
	Ostava 17	4,22
	Ostava 18	2,74
	Ostava 19	2,74
	Ostava 20	2,88
	Ostava 21	2,90
	Ostava 22	2,51
	Ostava 23	2,76
	Ostava 24	2,76
	Ostava 25	2,91
	Ostava 26	2,76
	Ostava 27	2,51
	Ostava 28	2,90
	Ostava 29	2,88
	Ostava 30	2,87
	Ostava 31	2,87
	Ostava 32	2,90
	Ostava 33	2,90
	Ostava 34	3,03
	Ostava 35	3,25
	Ostava 36	3,25
	Ostava 37	2,51
	Ostava 38	17,92
	Ostava komunikacija 4	10,51
	Ostava komunikacija 5	18,53
		161,81 m²

TEHNIČKA PROSTORIJA		
	SPRINKLER	9,77
		9,77 m²
		1.960,91 m²

LEGENDA SA REKAPITULACIJOM PM

PM za poslovni prostor — 5 PARKING MESTA

PM za stambeni prostor — 143 PARKING MESTA

PM za osobe sa invaliditetom stambeni deo

PM za osobe sa invaliditetom poslovni deo

UKUPNO: 136 PM od kojih je 8 PM za osobe sa invaliditetom

Napomene

Sve dimenzije proveriti na licu mesta.
Za eventualne neusaglašenosti kontaktirati odgovornog projektanta i pitati za savet.
U ovom slučaju radovi se ne smeju nastavljati pre obavljanja konsultacija.

Svaki crtež je validan samo uz potpis odgovornog projektanta.

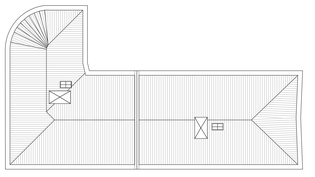
Sve visine unutrašnjih vrata su date od kote gotovog poda!
Sve visine otvora u fasadnim zidovima (parapeti prozora, balkonska vrata) su data od kote gotovog poda!

Index	Datum	Komentar izmene

architecture studio
NOVA
DIZAJN PROJEKTOVANJE INŽENJERING

Markica objekta

S



LEGENDA

- Armirani beton
- Nearmirani beton
- Opekarski blok
- Šljunak
- Zemlja
- Termo izolacija

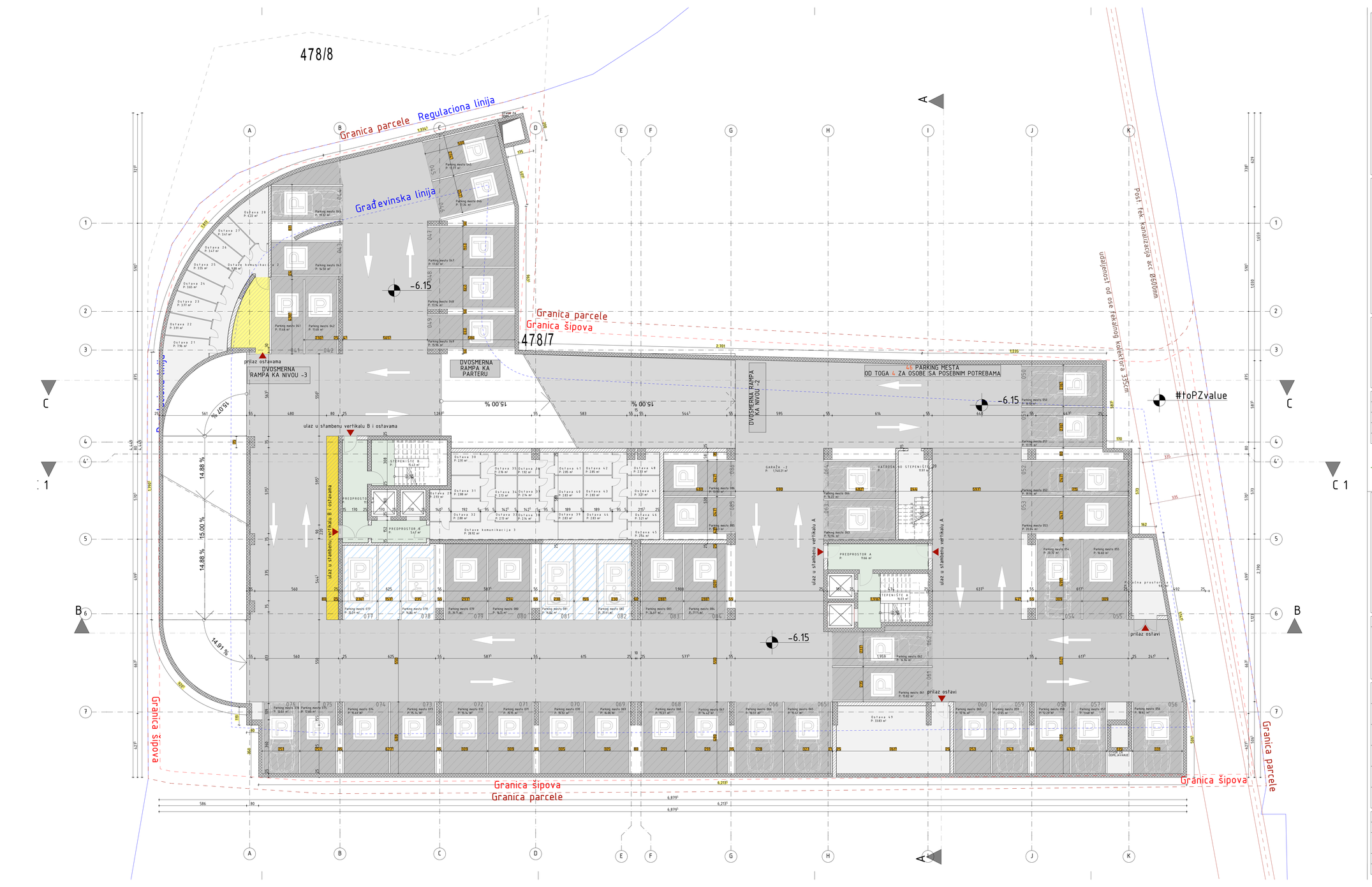
- Linija preseka
- Linija strehe
- Linija erkera
- Regulaciona linija
- Granica parcele
- Građevinska linija
- Gabarit podzemne etaže

VISINSKE KOTE

- Kota gotovog poda
- Kota konstrukcije
- X – Relativna kota Y – Apsolutna kota
- Gornja/donja kota grubih radova
- Gornja/donja kota završnih radova

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar
Projektant :	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar — Email: office@novadpi.com, Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar — Email: office@modernstan20.com, Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. — Email: vesna.filimonovic@novadpi.com, Tel: 064 005 50 60
Br. licence:	300P98418
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, — Email: slavkovic@nova-dpi.rs; Sejma Šušević, mast.inž.arh. — Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR – Idejno rešenje		
Deo projekta:	1 – PROJEKAT ARHITEKTURE		
Ime crteža: Osnova -3			
Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:100	2/11/2025	06	I-07/2023i



NETO PODIUM -2		
GRUPACIJA	NAZIV ZONE	POVRŠINA
GARAŽE		
	GARAŽA -2	1.143.21 m²
		1.143.21 m²
KOMUNIKACIJE		
	PREDPROSTOR A	17.16
	PREDPROSTOR B	12.43
	STEPENIŠTE A	16.03
	STEPENIŠTE B	15.43
	VATROGASNO STEPENIŠTE	9.93
		70.99 m²

OSTAVE		
	Ostava 21	1.96
	Ostava 22	3.81
	Ostava 23	3.37
	Ostava 24	3.65
	Ostava 25	3.55
	Ostava 26	3.47
	Ostava 27	3.41
	Ostava 28	6.22
	Ostava 29	2.93
	Ostava 30	2.35
	Ostava 31	2.88
	Ostava 32	2.88
	Ostava 33	2.13
	Ostava 34	2.13
	Ostava 35	2.56
	Ostava 36	2.92
	Ostava 37	3.74
	Ostava 38	2.74
	Ostava 39	2.83
	Ostava 40	2.83
	Ostava 41	2.85
	Ostava 42	2.85
	Ostava 43	2.83
	Ostava 44	2.83
	Ostava 45	2.54
	Ostava 46	3.21
	Ostava 47	3.31
	Ostava 48	2.13
	Ostava 49	33.83
	Ostava komunikacije 2	19.51
	Ostava komunikacije 3	28.55
		161.51 m²
TEHNIČKE PROSTORIJE		
	Tehničke prostorije	9.92
		9.92 m²
		1.961.64 m²

LEGENDA SA REKAPITULACIJOM PM

PM za poslovni prostor

5 PARKING MESTA

PM za stambeni prostor

143 PARKING MESTA

PM za osobe sa invaliditetom stambeni deo

PM za osobe sa invaliditetom poslovni deo

UKUPNO: 136 PM od kojih je 8 PM za osobe sa invaliditetom

Napomene

Sve dimenzije proveriti na licu mesta.
Za eventualne neusaglašenosti kontaktirati odgovornog projektanta i pitati za savet.
U ovom slučaju radovi se ne smeju nastavljati pre obaviljanja konsultacija.

Svaki crtež je validan samo uz potpis odgovornog projektanta.

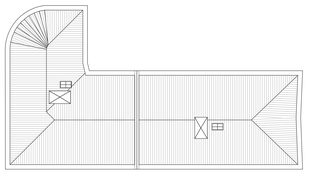
Sve visine unutrašnjih vrata su date od kote gotovog poda!
Sve visine otvora u fasadnim zidovima (parapeti prozora, balkonska vrata) su data od kote gotovog poda!

Index	Datum	Komentar izmene

architecture studio
NOVA
DIZAJN PROJEKTOVANJE INŽENJERING

Markica objekta

S



LEGENDA

- Armirani beton
- Nearmirani beton
- Opekarski blok
- Šljunak
- Zemlja
- Termo izolacija

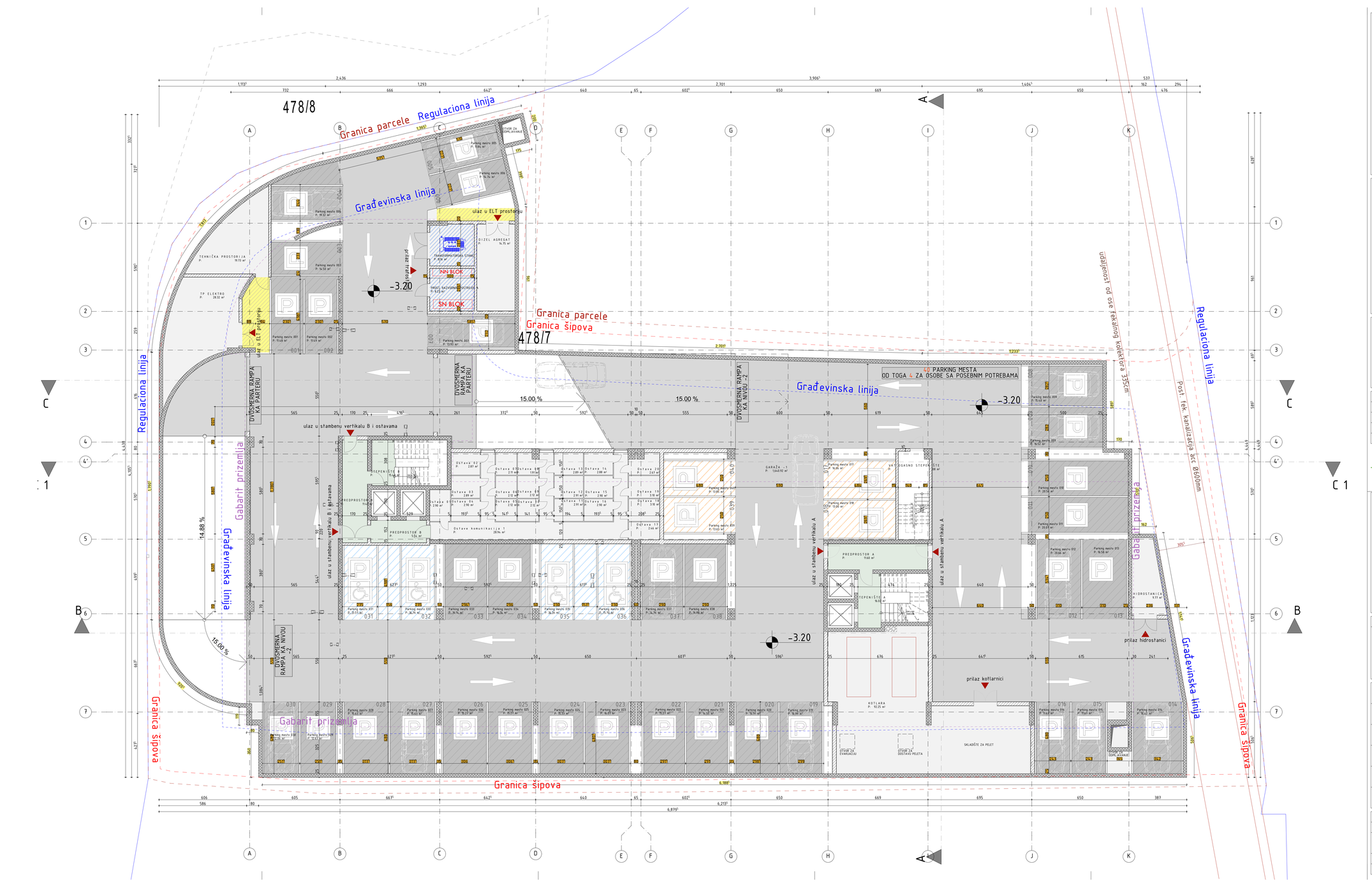
- Linija presečija
- Linija strehe
- Linija erkera
- Regulaciona linija
- Granica parcele
- Građevinska linija
- Gabarit podzemne etaže

VISINSKE KOTE

- Kota gotovog poda
- Kota konstrukcije
- X – Relativna kota Y – Apsolutna kota
- Gornja/donja kota gradn. radova
- Gornja/donja kota završnih radova

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar
Projektant:	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. Email: vesna.filimonovic@novadpi.com
Br. licence:	300P98418 Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Email: slavkovic@nova-dpi.rs Sejma Šušević, mast.inž.arh. Email: susevic@nova-dpi.rs

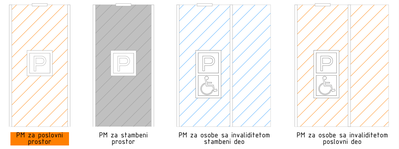
Teh. dokument:	IDR – Idejno rešenje		
Deo projekta:	1 – PROJEKAT ARHITEKTURE		
Ime crteža: Osnova -2			
Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:100	2/11/2025	07	I-07/2023i



NETO PODRUM -1		
GRUPACIJA	NAZIV ZONE	POVRŠINA
GARAŽA		
	GARAŽA -1	1644.92
		1644.92 m²
KOMUNIKACIJE		
	PREDPROSTOR A	33.02
	PREDPROSTOR B	10.81
	STEPENIŠTE V	16.92
	STEPENIŠTE B	15.43
	SVI POSLOVNO STEPENIŠTE	99.84
		176 m²

OSTAVE		
	Ostava 01	2.98
	Ostava 02	2.87
	Ostava 03	2.89
	Ostava 04	2.98
	Ostava 05	2.98
	Ostava 06	2.98
	Ostava 07	2.52
	Ostava 08	2.31
	Ostava 09	2.31
	Ostava 10	2.52
	Ostava 11	2.89
	Ostava 12	2.89
	Ostava 13	2.98
	Ostava 14	2.98
	Ostava 15	2.98
	Ostava 16	2.98
	Ostava 17	2.47
	Ostava 18	2.44
	Ostava 19	2.98
	Ostava 20	2.47
	Ostava komunikacija 1	28.94
		87.72 m²
TEHNIČKE PROSTORIJE		
	DIZEL AGREGAT	14.75
	TRAFOSTANICA	16.21
	HOTLOVA	16.25
	TEHNIČKA PROSTORIJA	19.73
	TP ELEKTRO	28.32
		114.82 m²
TRAFOSTANICA		
	PROST. RAZVODNO POSTROJENJA	10.21
	TRANSFORMATORSKA STANICA	8.76
		18.96 m²
		1.115,99 m²

LEGENDA SA REKAPITULACIJOM PM



UKUPNO: 136 PM od kojih je 8 PM za osobe sa invaliditetom

Napomene

Sve dimenzije proveriti na licu mesta.
Za eventualne neusaglašenosti kontaktirati odgovornog projektanta i pitati za savet.
U ovom slučaju radovi se ne smeju nastavljati pre obaveštenja konsultacija.

Svaki crtež je validan samo uz potpis odgovornog projektanta.

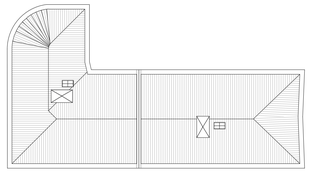
Sve visine unutrašnjih vrata su date od kote gotovog poda!
Sve visine otvora u fasadnim zidovima (parapeti prozora, balkonska vrata) su data od kote gotovog poda!

Index	Datum	Komentar izmene

architecture studio
NOVA
DIZAJN PROJEKTOVANJE INŽENJERING

Markica objekta

S



LEGENDA

- Armirani beton
- Nearmirani beton
- Opekarski blok
- Šljunak
- Zemlja
- Termo izolacija

- Linija presjeka
- Linija strehe
- Linija erkera
- Regulaciona linija
- Granica parcele
- Građevinska linija
- Gabarit podzemne etaže

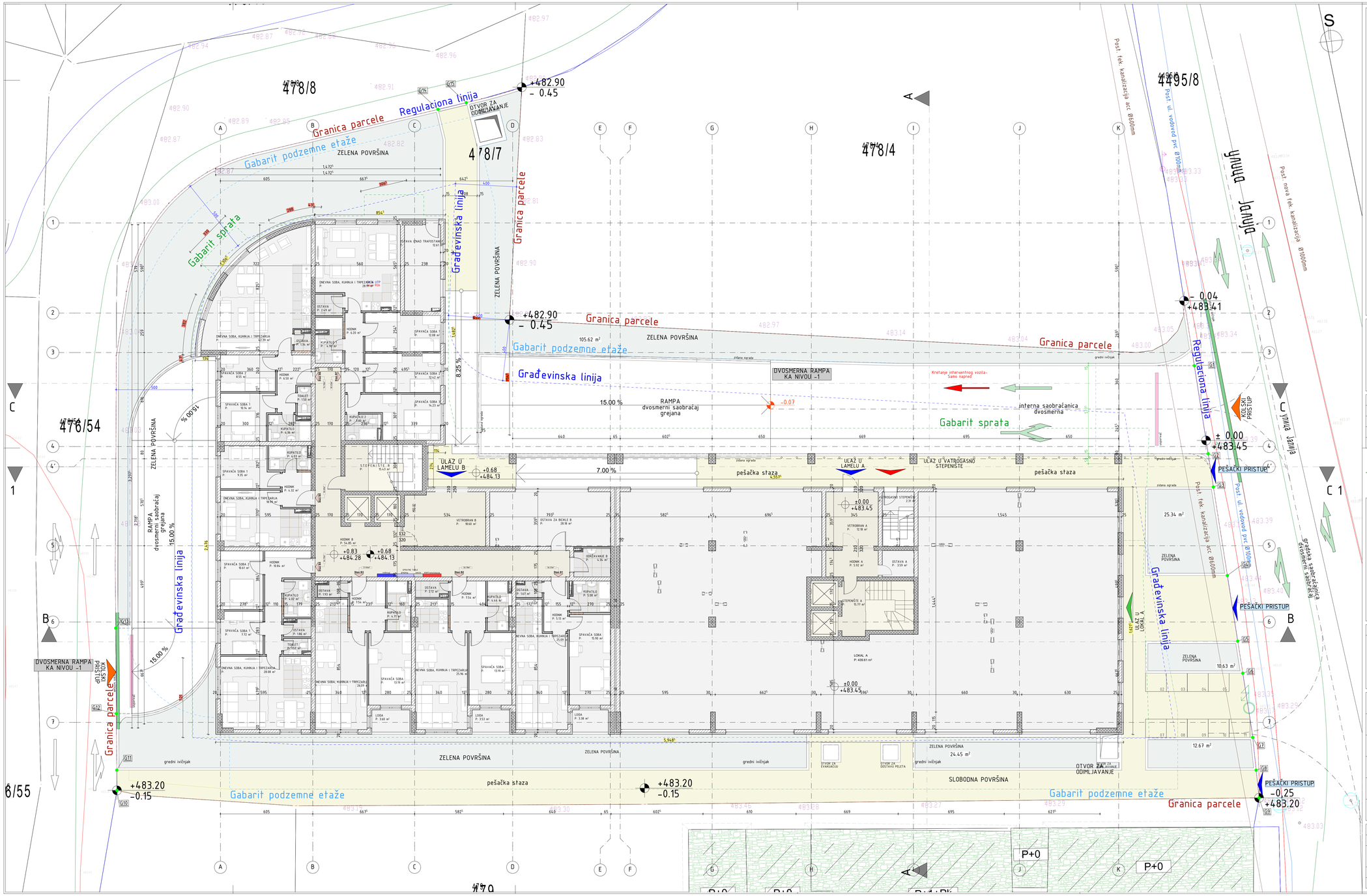
VISINSKE KOTE

- Kota gotovog poda
- Kota konstrukcije
- X - Relativna kota Y - Apsolutna kota
- Gornja/donja kota gradn. radova
- Gornja/donja kota završnih radova

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar
Projektant :	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar — Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar — Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. — Email: vesna.filimonovic@novadpi.com
Br. licence:	300P98418 — Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, — Email: slavkovic@nova-dpi.rs Sejma Šušević, mast.inž.arh. — Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR – Idejno rešenje
Deo projekta:	1 – PROJEKAT ARHITEKTURE
Ime crteža:	Osnova -1

Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:100	2/11/2025	08	I-07/2023i



JEDINICA	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA
A ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
	HODNIK A	15.92
	STEPENIŠTE A	15.71
	VETROBRAN A	18.91
	VETROBRAN A	12.18
		317.68 m²
KOMUNIKACIJE		
	PJATNOGODIŠNO STEPENIŠTE	22.31
		22.31 m²
POSLOVNI PROSTOR		
	LOKAL - A	4,390.81
		4,390.81 m²

JEDINICA	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA
B STAN 1		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	29.09
	HODNIK	6.20
	KUPATILO	4.36
	SOBA	9.38
	OSTAVA	1.87
	SPAVAĆA SOBA	15.90
		66.81 m²
B STAN 2		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	29.96
	HODNIK	3.94
	KUPATILO	4.45
	SOBA	9.53
	OSTAVA	1.87
	SPAVAĆA SOBA	13.70
		63.18 m²
B STAN 3		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	26.09
	HODNIK	3.94
	KUPATILO	4.36
	SOBA	9.53
	OSTAVA	1.93
	SPAVAĆA SOBA	13.70
		57.56 m²
B STAN 4		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	29.08
	HODNIK	10.85
	KUPATILO	4.37
	SOBA	9.53
	SPAVAĆA SOBA 1	7.72
	SPAVAĆA SOBA 2	10.61
	TERASA	3.53
		84.70 m²
B STAN 5		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	28.93
	HODNIK	6.32
	KUPATILO	4.03
	SPAVAĆA SOBA 1	9.35
		48.65 m²
B STAN 6		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	32.39
	HODNIK	6.50
	KUPATILO	4.36
	OSTAVA	1.94
	SPAVAĆA SOBA 1	9.35
	SPAVAĆA SOBA 2	8.93
	TERASA	1.50
		74.96 m²
B STAN 7		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	28.91
	HODNIK	6.32
	KUPATILO 1	4.90
	KUPATILO 2	2.80
	OSTAVA	2.19
	SPAVAĆA SOBA 1	9.53
	SPAVAĆA SOBA 2	9.53
	SPAVAĆA SOBA 3	9.23
		81.51 m²
B ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
	HODNIK B	15.95
	STEPENIŠTE B	15.71
	OSTAVA ZNAO TRAFOSTANICE	12.61
	OSTAVA ZA BICIKLE B	28.78
	STEPENIŠTE B	15.43
	VETROBRAN B	18.60
		115.07 m²
		1,054.58 m²

Napomene

Sve dimenzije proveriti na licu mesta.
Za eventualne neusaglašenosti kontaktirati odgovornog projektanta i pitati za savet.
U ovom slučaju radovi se ne smeju nastavljati pre obavljanja konsultacija.

Svaki crtež je validan samo uz potpis odgovornog projektanta.

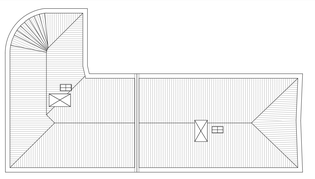
Sve visine unutrašnjih vrata su date od kote gotovog poda!
Sve visine otvora u fasadnim zidovima (parapeti prozora, balkonska vrata) su data od kote gotovog poda!

Index	Datum	Komentar izmene

architecture studio
NOVA
DIZAJN PROJEKTOVANJE INŽENJERING

Markica objekta

S

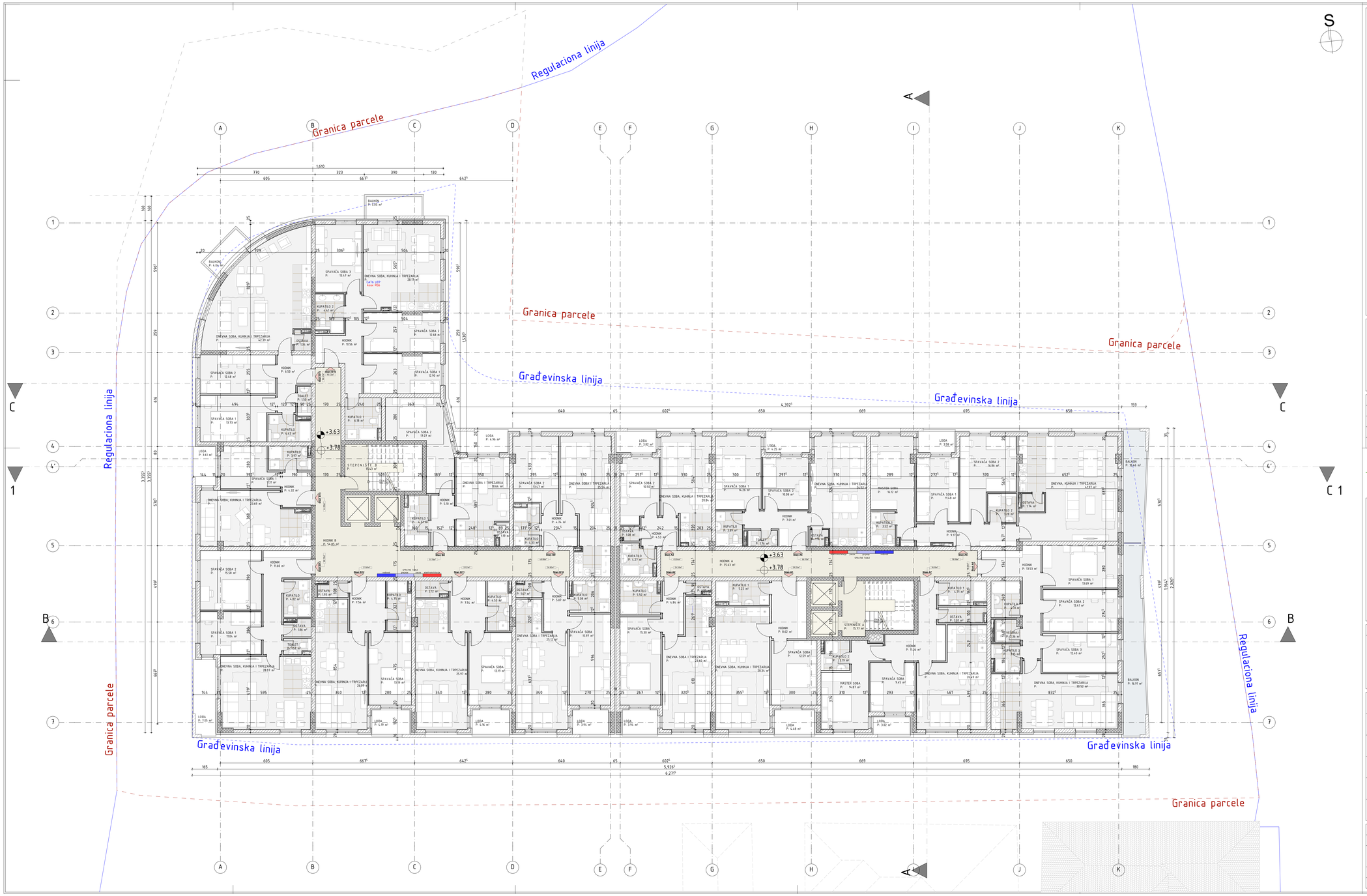


LEGENDA		VISINSKE KOTE
Armirani beton	Linija prizemlja	Kota gotovog poda
Nearmirani beton	Linija strehe	Kota konstrukcije
Opekarski blok	Linija erkera	X - Relativna kota Y - Apsolutna kota
Šljunak	Regulaciona linija	
Zemlja	Granica parcele	Gornja/donja kota gradn.radova
Termo izolacija	Građevinska linija	Gornja/donja kota završnih radova
	Gabarit podzemne etaže	

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar
Projektant :	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. Email: vesna.filimonovic@novadpi.com
Br. licence:	300P98418 Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Email: slavkovic@nova-dpi.rs Sejma Šušević, mast.inž.arh. Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR – Idejno rešenje
Deo projekta:	1 – PROJEKAT ARHITEKTURE
Ime crteža: Osnova prizemlja	

Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:100	2/11/2025	09	I-07/2023i



ZGRADA	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA
A STAN 1	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	28.34
	HODNIK	8.62
	KUPATILO 1	2.12
	KUPATILO 2	3.47
	SPAVAĆA SOBA	9.59
		53.55 m²
A STAN 2	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	23.60
	HODNIK	4.84
	KUPATILO	2.76
	LOĐA	3.94
	OSTAVA	1.30
	SPAVAĆA SOBA	10.70
		54.55 m²
A STAN 3	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	22.84
	HODNIK	4.33
	KUPATILO	2.27
	LOĐA	2.92
	SPAVAĆA SOBA	9.43
	SPAVAĆA SOBA 2	10.00
		51.54 m²
A STAN 4	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	24.32
	HODNIK	4.33
	KUPATILO	2.89
	LOĐA	4.25
	OSTAVA	2.16
	SPAVAĆA SOBA 1	14.26
	SPAVAĆA SOBA 2	10.00
	TERASA	3.78
		64.93 m²
A STAN 5	BALKON	19.46
	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	24.32
	HODNIK	4.31
	KUPATILO 1	3.52
	KUPATILO 2	2.28
	LOĐA	3.58
	MASTER SOBA	14.26
	OSTAVA	0.96
	SPAVAĆA SOBA 1	11.48
	SPAVAĆA SOBA 2	10.00
		96.86 m²
A STAN 6	BALKON	24.97
	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	30.52
	HODNIK	13.53
	KUPATILO 1	4.31
	KUPATILO 2	3.28
	SPAVAĆA SOBA 1	13.49
	SPAVAĆA SOBA 2	13.41
	SPAVAĆA SOBA 3	12.45
	OSTAVA1	2.36
		150.98 m²
A STAN 7	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	28.49
	HODNIK	7.36
	KUPATILO 1	4.79
	KUPATILO 2	3.47
	LOĐA	3.83
	MASTER SOBA	14.87
	OSTAVA	2.81
	SPAVAĆA SOBA	9.45
		74.92 m²
A ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	PROSTORIJE	BALKON
	HODNIK A	20.43
	STEPENIŠTE A	9.51
		313.63 m²

ZGRADA	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA
B STAN 8	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	19.16
	HODNIK	5.10
	KUPATILO 1	4.77
	KUPATILO 2	3.78
	OSTAVA	1.76
	SPAVAĆA SOBA 2	17.01
		51.73 m²
B STAN 9	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	21.14
	HODNIK	4.79
	KUPATILO	4.77
	SPAVAĆA SOBA 2	13.43
		44.18 m²
B STAN 10	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	25.12
	HODNIK	5.27
	KUPATILO	5.08
	LOĐA	3.96
	OSTAVA	1.61
	SPAVAĆA SOBA	14.81
		55.85 m²
B STAN 11	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	25.97
	HODNIK	7.54
	KUPATILO	4.79
	LOĐA	5.76
	OSTAVA	2.92
	SPAVAĆA SOBA	13.19
		57.51 m²
B STAN 12	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	26.09
	HODNIK	7.54
	KUPATILO	4.79
	LOĐA	4.79
	OSTAVA	2.92
	SPAVAĆA SOBA	13.19
		59.43 m²
B STAN 13	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	28.07
	HODNIK	6.92
	KUPATILO	4.82
	LOĐA	7.05
	OSTAVA	1.96
	SPAVAĆA SOBA 1	11.04
	SPAVAĆA SOBA 2	12.68
	TERASA	10.57
		80.70 m²
B STAN 14	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	27.69
	HODNIK	6.92
	KUPATILO	4.97
	LOĐA	3.97
	SPAVAĆA SOBA 1	9.31
		53.86 m²
B STAN 15	BALKON	24.94
	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	42.20
	HODNIK	6.50
	KUPATILO	4.33
	LOĐA	7.05
	SPAVAĆA SOBA 1	13.73
	SPAVAĆA SOBA 2	12.68
	TERASA	7.00
		86.41 m²
B STAN 16	BALKON	19.35
	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	28.17
	HODNIK	10.56
	KUPATILO 1	4.79
	KUPATILO 2	3.47
	SPAVAĆA SOBA 1	12.50
	SPAVAĆA SOBA 2	12.68
	SPAVAĆA SOBA 3	13.13
		104.65 m²
B ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	PROSTORIJE	BALKON
	STEPENIŠTE B	9.43
		19.29 m²
		1229.34 m²

Napomene

Sve dimenzije proveriti na licu mesta.
Za eventualne neusaglašenosti kontaktirati odgovornog projektanta i pitati za savet.
U ovom slučaju radovi se ne smeju nastavljati pre obavljanja konsultacija.

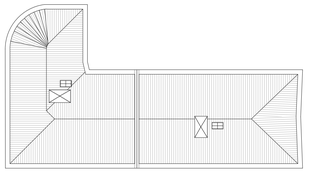
Svaki crtež je validan samo uz potpis odgovornog projektanta.

Sve visine unutrašnjih vrata su date od kote gotovog poda!
Sve visine otvora u fasadnim zidovima (parapeti prozora, balkonska vrata) su data od kote gotovog poda!

Index	Datum	Komentar izmene

architecture studio
NOVA
DIZAJN PROJEKTOVANJE INŽENJERING

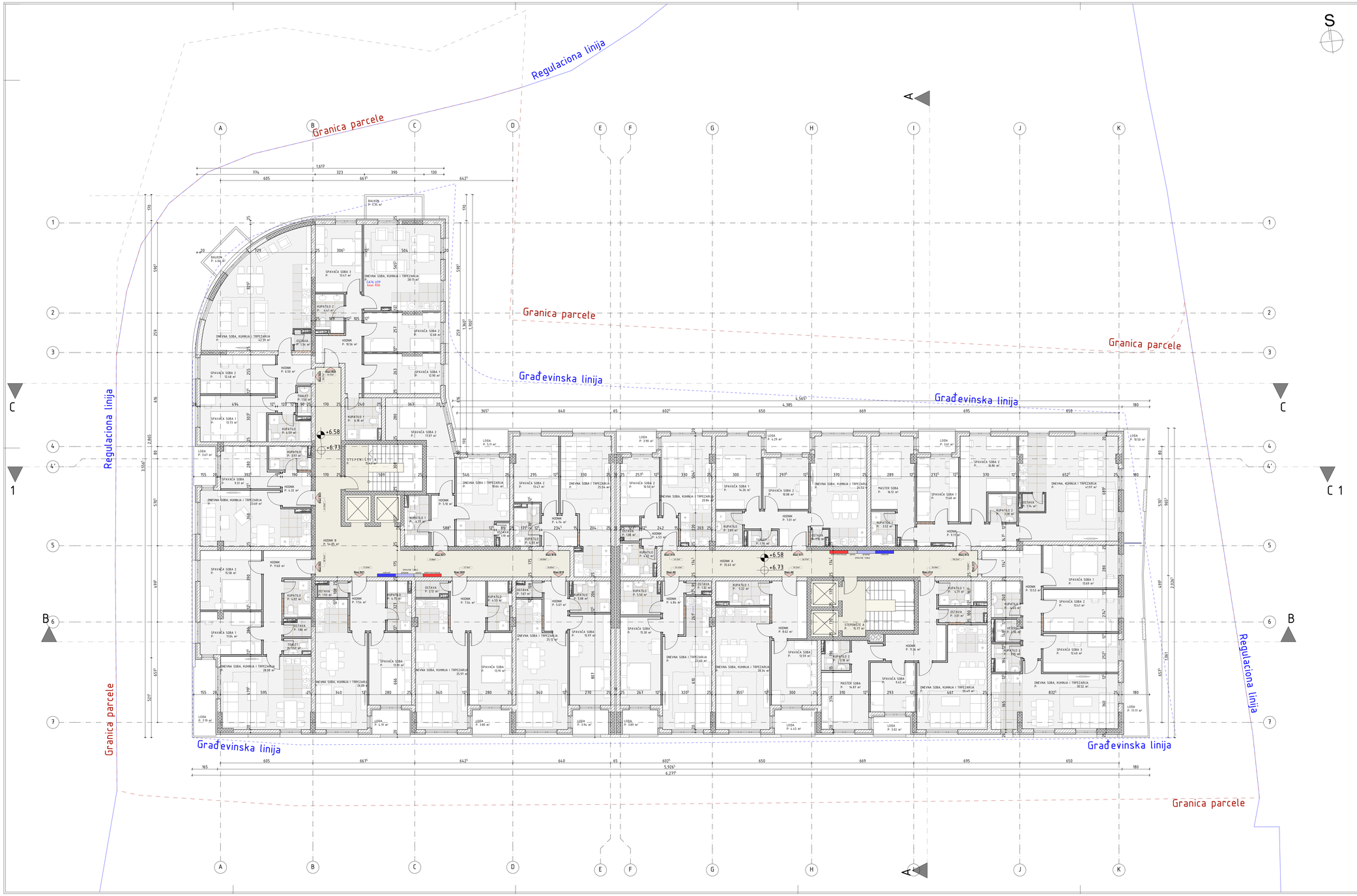
Markica objekta

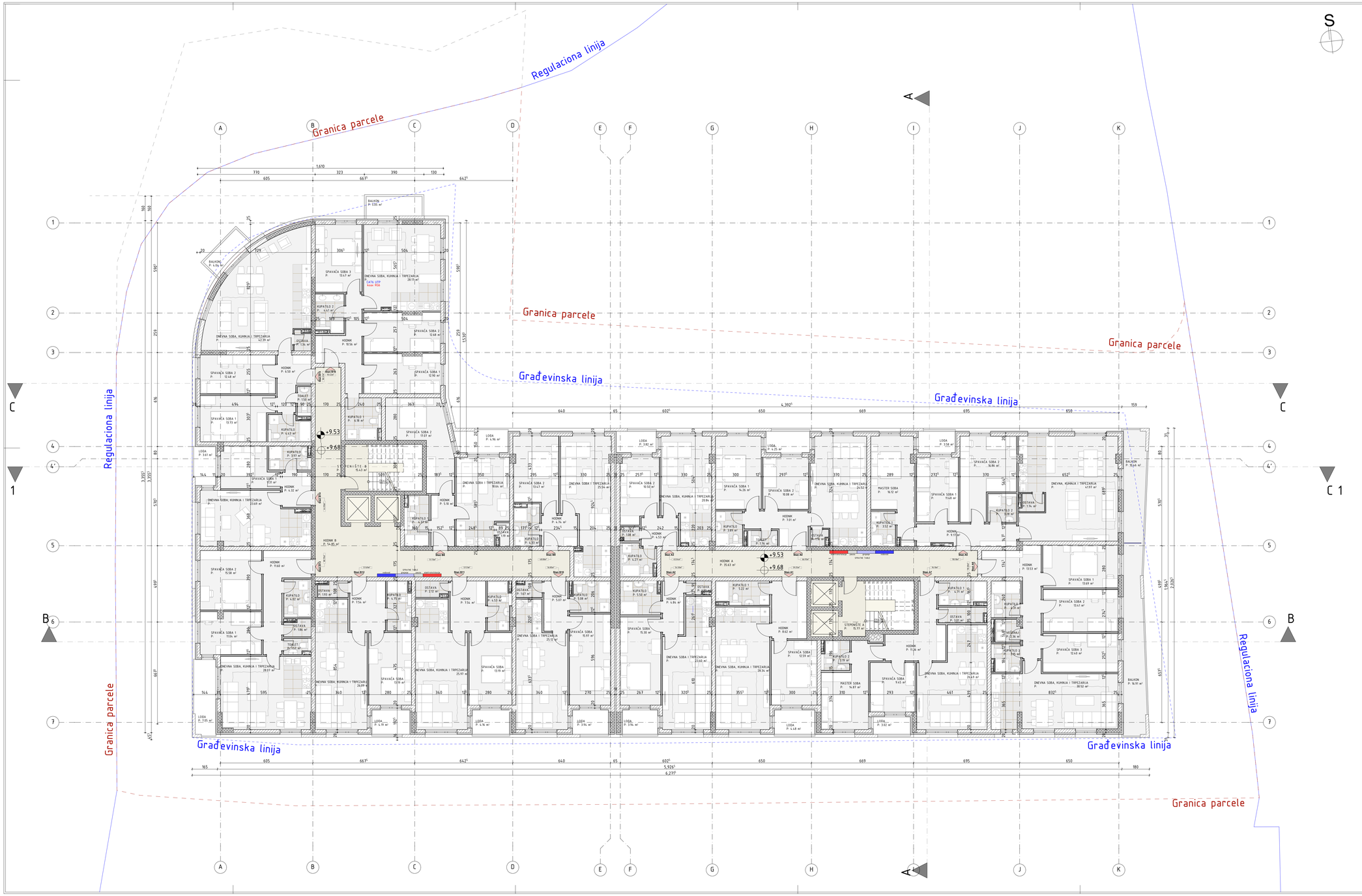


LEGENDA		VISINSKE KOTE
Armirani beton	Linija prizemlja	Kota gotovog poda
Nearmirani beton	Linija strehe	Kota konstrukcije
Opekarski blok	Linija erkera	X - Relativna kota
Šljunak	Regulaciona linija	Y - Apsolutna kota
Zemlja	Granica parcele	Gornja/donja kota grubih radova
Termo izolacija	Građevinska linija	Gornja/donja kota završnih radova
	Gabarit podzemne etaže	

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar
Projektant:	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. Email: vesna.filimonovic@novadpi.com
Br. licence:	300P98418 Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Email: slavkovic@nova-dpi.rs Sejma Šušević, mast.inž.arh. Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR - Idejno rešenje		
Deo projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
Ime crteža: Osnova 1. sprata			
Razmera	Datum	Br. lista	Br. f. d.
1:100	2/11/2025	10	I-07/2023i


Regulaciona linija
Granica parcele
Granica parcele
Građevinska linija
Granica parcele
Građevinska linija
Regulaciona linija
Granica parcele
Građevinska linija
Regulaciona linija
Granica parcele
Građevinska linija
Regulaciona



LAMELA A

ZONA	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA
A STAN 15		
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	28.34
	HODNIK	8.62
	KUPATILO 1	2.12
	KUPATILO 2	3.47
	SPAVAĆA SOBA	9.59
		53.55 m²
A STAN 16		
	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	23.60
	HODNIK	4.84
	KUPATILO	2.74
	ŠKRIPAC	0.94
	OSTAVA	0.50
	SPAVAĆA SOBA	20.70
		54.30 m²
A STAN 17		
	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	22.84
	HODNIK	4.43
	KUPATILO	2.27
	LOBA	2.92
	SPAVAĆA SOBA 1	14.43
	SPAVAĆA SOBA 2	10.00
		56.89 m²
A STAN 18		
	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	24.32
	HODNIK	4.43
	KUPATILO	2.89
	LOBA	4.25
	OSTAVA	0.76
	SPAVAĆA SOBA 1	14.26
	SPAVAĆA SOBA 2	10.00
		60.91 m²
A STAN 19		
	BALKON	19.46
	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	28.34
	HODNIK	9.31
	KUPATILO 1	3.52
	KUPATILO 2	3.28
	LOBA	3.58
	MASTER SOBA	16.72
	OSTAVA	0.76
	SPAVAĆA SOBA 1	11.48
	SPAVAĆA SOBA 2	16.94
		118.18 m²
A STAN 20		
	BALKON	26.97
	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	30.52
	HODNIK	13.53
	KUPATILO 1	4.70
	KUPATILO 2	3.28
	SPAVAĆA SOBA 1	13.49
	SPAVAĆA SOBA 2	10.41
	SPAVAĆA SOBA 3	17.43
	OSTAVA1	2.36
		150.19 m²
A STAN 21		
	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	28.49
	HODNIK	17.36
	KUPATILO 1	4.70
	KUPATILO 2	3.28
	LOBA	3.83
	MASTER SOBA	14.87
	OSTAVA	2.81
	SPAVAĆA SOBA	19.45
		116.10 m²
A ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
	HODNIK A	20.43
	STEPENIŠTE A	19.77
		213.63 m²

LAMELA B

ZONA	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA
B STAN 26		
	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	28.34
	HODNIK	6.90
	KUPATILO 1	4.77
	KUPATILO 2	3.28
	OSTAVA	0.76
	SPAVAĆA SOBA 2	10.00
		53.73 m²
B STAN 27		
	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	25.54
	HODNIK	4.84
	KUPATILO	2.77
	SPAVAĆA SOBA 2	13.43
		46.58 m²
B STAN 28		
	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	25.12
	HODNIK	5.27
	KUPATILO	3.08
	LOBA	2.96
	OSTAVA	0.81
	SPAVAĆA SOBA	18.01
		55.25 m²
B STAN 29		
	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	25.97
	HODNIK	7.54
	KUPATILO	3.08
	LOBA	4.76
	OSTAVA	2.92
	SPAVAĆA SOBA	10.79
		57.51 m²
B STAN 30		
	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	26.09
	HODNIK	7.54
	KUPATILO	4.75
	LOBA	4.79
	OSTAVA	2.92
	SPAVAĆA SOBA	10.79
		57.03 m²
B STAN 31		
	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	28.07
	HODNIK	6.90
	KUPATILO	4.82
	LOBA	7.05
	OSTAVA	1.96
	SPAVAĆA SOBA 1	11.04
	SPAVAĆA SOBA 2	13.43
	TERASA	10.57
		80.70 m²
B STAN 32		
	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	23.69
	HODNIK	4.84
	KUPATILO	3.47
	LOBA	3.67
	SPAVAĆA SOBA 1	9.31
		44.98 m²
B STAN 33		
	BALKON	26.94
	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	46.28
	HODNIK	16.50
	KUPATILO 1	4.43
	KUPATILO 2	3.28
	SPAVAĆA SOBA 1	13.73
	SPAVAĆA SOBA 2	12.48
	TOALET	1.50
		86.41 m²
B STAN 34		
	BALKON	19.68
	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	28.17
	HODNIK	8.62
	KUPATILO 1	4.70
	KUPATILO 2	3.28
	SPAVAĆA SOBA 1	13.70
	SPAVAĆA SOBA 2	12.48
	SPAVAĆA SOBA 3	13.43
		93.43 m²
B ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
	HODNIK B	54.85
	STEPENIŠTE B	15.43
		70.28 m²
		1229.34 m²

Napomene

Sve dimenzije proveriti na licu mesta.
Za eventualne neusaglašenosti kontaktirati odgovornog projektanta i pitati za savet.
U ovom slučaju radovi se ne smeju nastavljati pre obavljanja konsultacija.

Svaki crtež je validan samo uz potpis odgovornog projektanta.

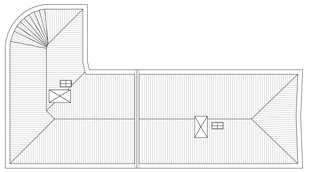
Sve visine unutrašnjih vrata su date od kote gotovog poda!
Sve visine otvora u fasadnim zidovima (parapeti prozora, balkonska vrata) su data od kote gotovog poda!

Index	Datum	Komentar izmene

architecture studio
NOVA
DIZAJN PROJEKTOVANJE INŽENJERING

Markica objekta

S



LEGENDA

- Armirani beton
- Nearmirani beton
- Opekarski blok
- Šljunak
- Zemlja
- Termo izolacija

- Linija prizemlja
- Linija strehe
- Linija erkera
- Regulaciona linija
- Granica parcele
- Građevinska linija
- Gabarit podzemne etaže

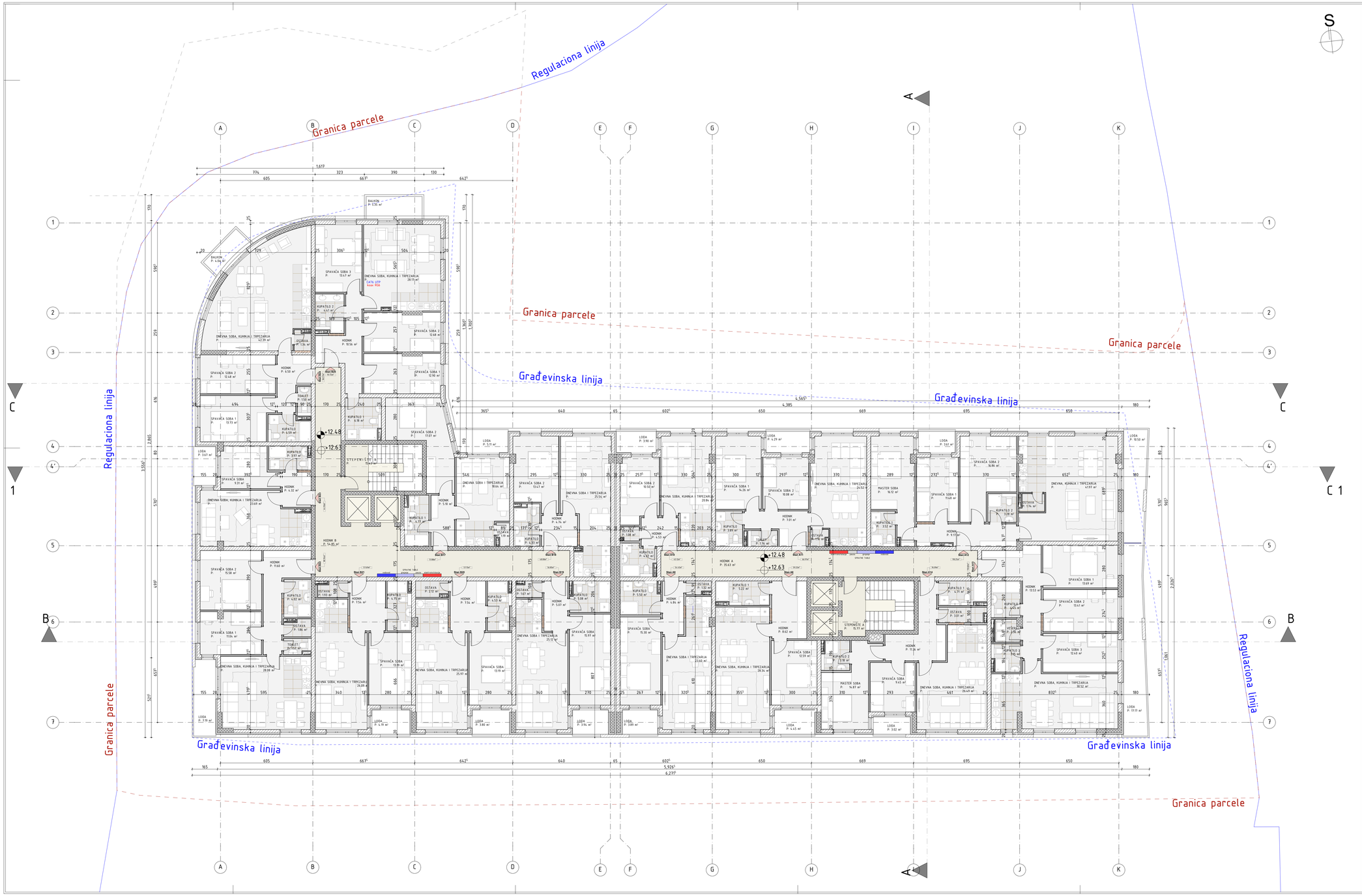
VISINSKE KOTE

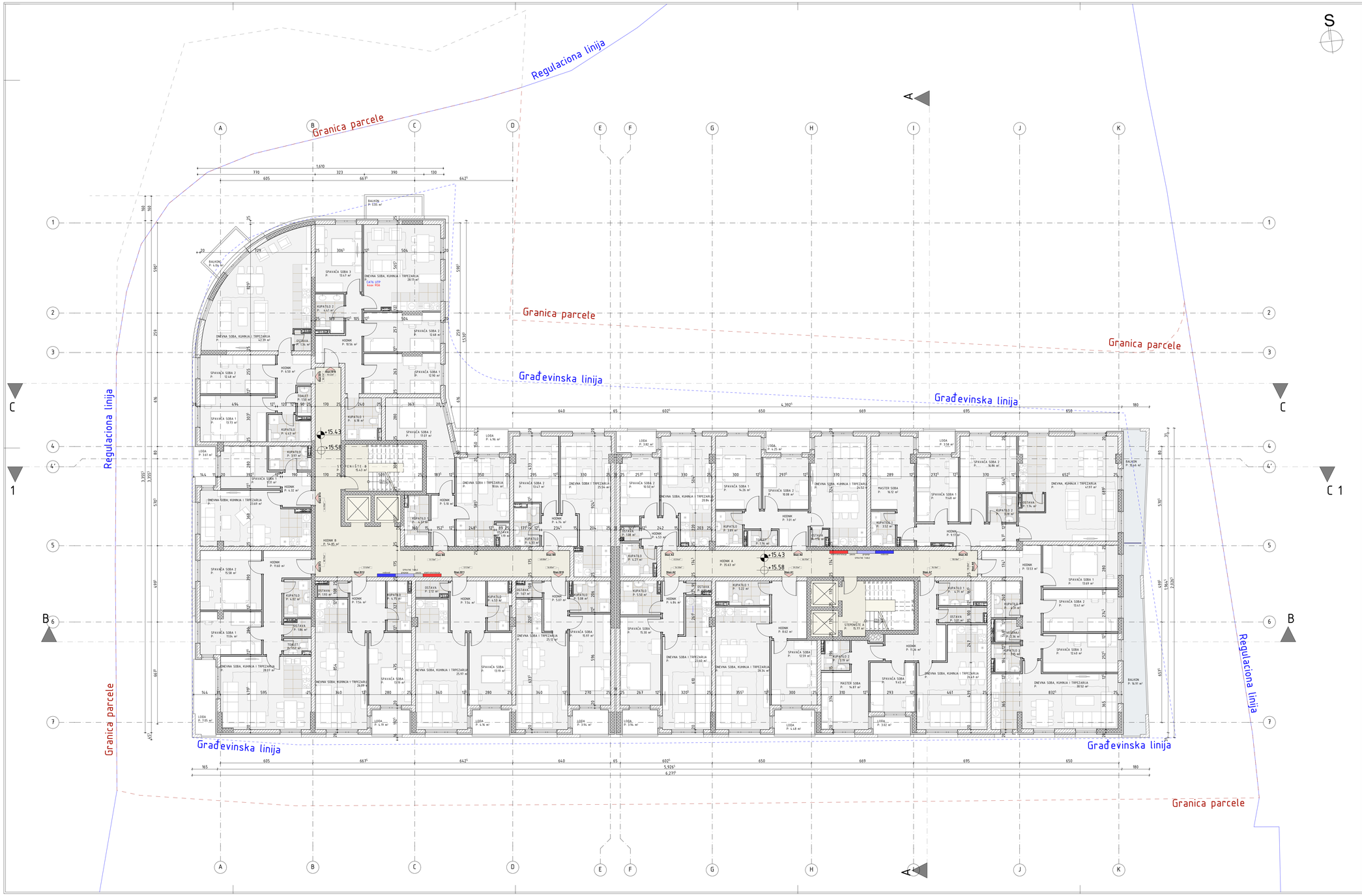
- Kota gotovog poda
- Kota konstrukcije
- X - Relativna kota
- Y - Apsolutna kota
- Gornja/donja kota grubih radova
- Gornja/donja kota završnih radova

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar
Projektant:	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. Email: vesna.filimonovic@novadpi.com
Br. licence:	300P98418 Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Email: slavkovic@nova-dpi.rs Sejma Šušević, mast.inž.arh. Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR - Idejno rešenje
Deo projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
Ime crteža:	Osnova 3. sprata

Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:100	2/11/2025	12	I-07/2023i


Regulaciona linija
Granica parcele
Granica parcele
Građevinska linija
Granica parcele
Građevinska linija
Regulaciona linija
Granica parcele
Građevinska linija
Regulaciona linija
Granica parcele
Građevinska linija
Regulaciona



LAMELA A

JEDINICA	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA
A STAN 29	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	28.34
	HODNIK	8.82
	KUPATILO 1	3.12
	ODSTAVA	0.77
	SPAVAĆA SOBA	9.59
		50.65 m²
A STAN 30	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	23.60
	HODNIK	4.84
	KUPATILO	3.12
	LOBA	3.54
	ODSTAVA	1.30
	SPAVAĆA SOBA	20.70
		56.10 m²
A STAN 31	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	22.84
	HODNIK	4.43
	KUPATILO	3.27
	LOBA	2.92
	TERASA	10.30
	SPAVAĆA SOBA 3	10.50
		54.24 m²
A STAN 32	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	24.32
	HODNIK	4.84
	KUPATILO	3.89
	LOBA	4.25
	ODSTAVA	2.16
	SPAVAĆA SOBA 1	14.26
	SPAVAĆA SOBA 2	10.28
	TERASA	9.78
		66.53 m²
A STAN 33	BALKON	19.46
	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	28.34
	HODNIK	9.31
	KUPATILO 1	3.52
	KUPATILO 2	2.28
	LOBA	3.58
	MASTER SOBA	16.72
	ODSTAVA	0.74
	SPAVAĆA SOBA 1	11.48
	SPAVAĆA SOBA 2	16.94
		118.18 m²
A STAN 34	BALKON	26.97
	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	30.52
	HODNIK	13.53
	KUPATILO 1	4.70
	KUPATILO 2	3.28
	SPAVAĆA SOBA 1	13.49
	SPAVAĆA SOBA 2	10.41
	SPAVAĆA SOBA 3	17.43
	UFIDAKI	0.36
		150.18 m²
A STAN 35	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	28.49
	HODNIK	17.36
	KUPATILO 1	4.70
	KUPATILO 2	3.28
	LOBA	3.60
	MASTER SOBA	14.87
	ODSTAVA	2.81
	SPAVAĆA SOBA	19.45
		116.10 m²
A ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	HODNIK A	20.43
	STEPENIŠTE A	15.77
		213.63 m²

LAMELA B

JEDINICA	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA
B STAN 44	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	27.74
	HODNIK	5.70
	KUPATILO	4.77
	LOBA	4.96
	ODSTAVA	1.74
	SPAVAĆA SOBA 2	13.43
		58.34 m²
B STAN 45	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	25.74
	HODNIK	4.70
	KUPATILO	4.77
	SPAVAĆA SOBA 2	13.43
		48.58 m²
B STAN 46	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	25.12
	HODNIK	5.27
	KUPATILO	5.08
	LOBA	3.96
	ODSTAVA	1.61
	SPAVAĆA SOBA	14.11
		55.85 m²
B STAN 47	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	25.97
	HODNIK	7.54
	KUPATILO	3.12
	LOBA	4.76
	ODSTAVA	2.92
	SPAVAĆA SOBA	10.19
		57.51 m²
B STAN 48	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	26.09
	HODNIK	7.54
	KUPATILO	4.75
	LOBA	4.79
	ODSTAVA	1.61
	SPAVAĆA SOBA	10.19
		57.63 m²
B STAN 49	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	28.07
	HODNIK	5.27
	KUPATILO	4.92
	LOBA	7.05
	ODSTAVA	1.96
	SPAVAĆA SOBA 1	11.04
	SPAVAĆA SOBA 2	13.43
	TERASA	10.57
		80.71 m²
B STAN 50	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	27.69
	HODNIK	7.54
	KUPATILO	3.97
	LOBA	3.97
	SPAVAĆA SOBA 1	11.91
		54.98 m²
B STAN 51	BALKON	26.96
	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	40.28
	HODNIK	14.50
	KUPATILO	4.43
	LOBA	7.05
	SPAVAĆA SOBA 1	13.53
	SPAVAĆA SOBA 2	12.48
	TOALET	1.50
		86.41 m²
B STAN 52	BALKON	26.96
	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	28.17
	HODNIK	10.56
	KUPATILO 1	4.70
	KUPATILO 2	3.28
	SPAVAĆA SOBA 1	13.70
	SPAVAĆA SOBA 2	12.48
	SPAVAĆA SOBA 3	13.53
		113.43 m²
B ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	HODNIK B	10.35
	STEPENIŠTE B	15.43
		19.28 m²
		1229.34 m²

Napomene

Sve dimenzije proveriti na licu mesta.
Za eventualne neusaglašenosti kontaktirati odgovornog projektanta i pitati za savet.
U ovom slučaju radovi se ne smeju nastavljati pre obavljanja konsultacija.

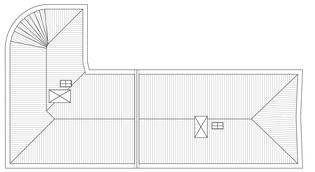
Svaki crtež je validan samo uz potpis odgovornog projektanta.

Sve visine unutrašnjih vrata su date od kote gotovog poda!
Sve visine otvora u fasadnim zidovima (parapeti prozora, balkonska vrata) su data od kote gotovog poda!

Index	Datum	Komentar izmene

architecture studio
NOVA
DIZAJN PROJEKTOVANJE INŽENJERING

Markica objekta



LEGENDA

- Armirani beton
- Nearmirani beton
- Opekarski blok
- Šljunak
- Zemlja
- Termo izolacija

- Linija prizemlja
- Linija strehe
- Linija erkera
- Regulaciona linija
- Granica parcele
- Građevinska linija
- Gabarit podzemne etaže

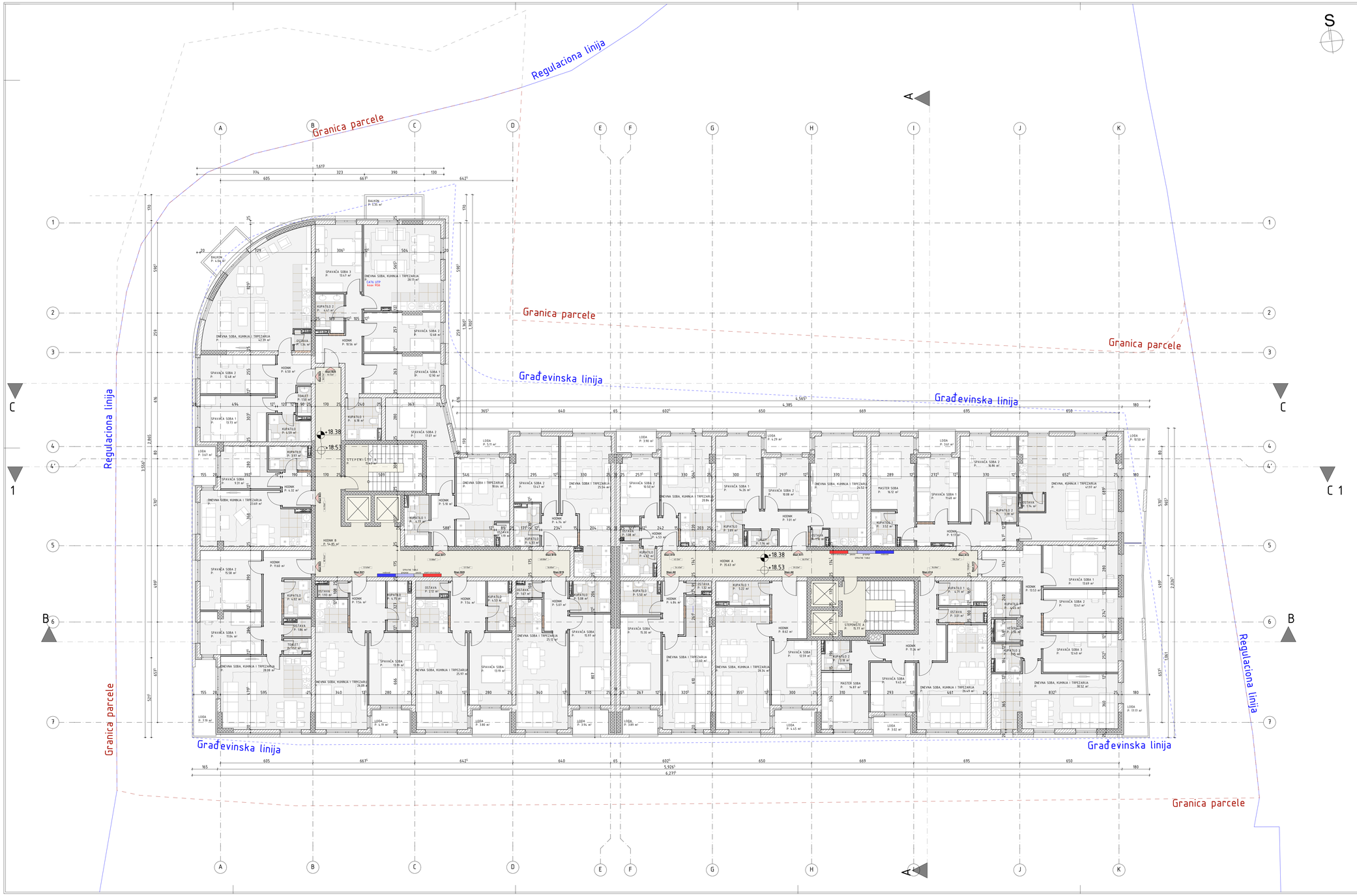
VISINSKE KOTE

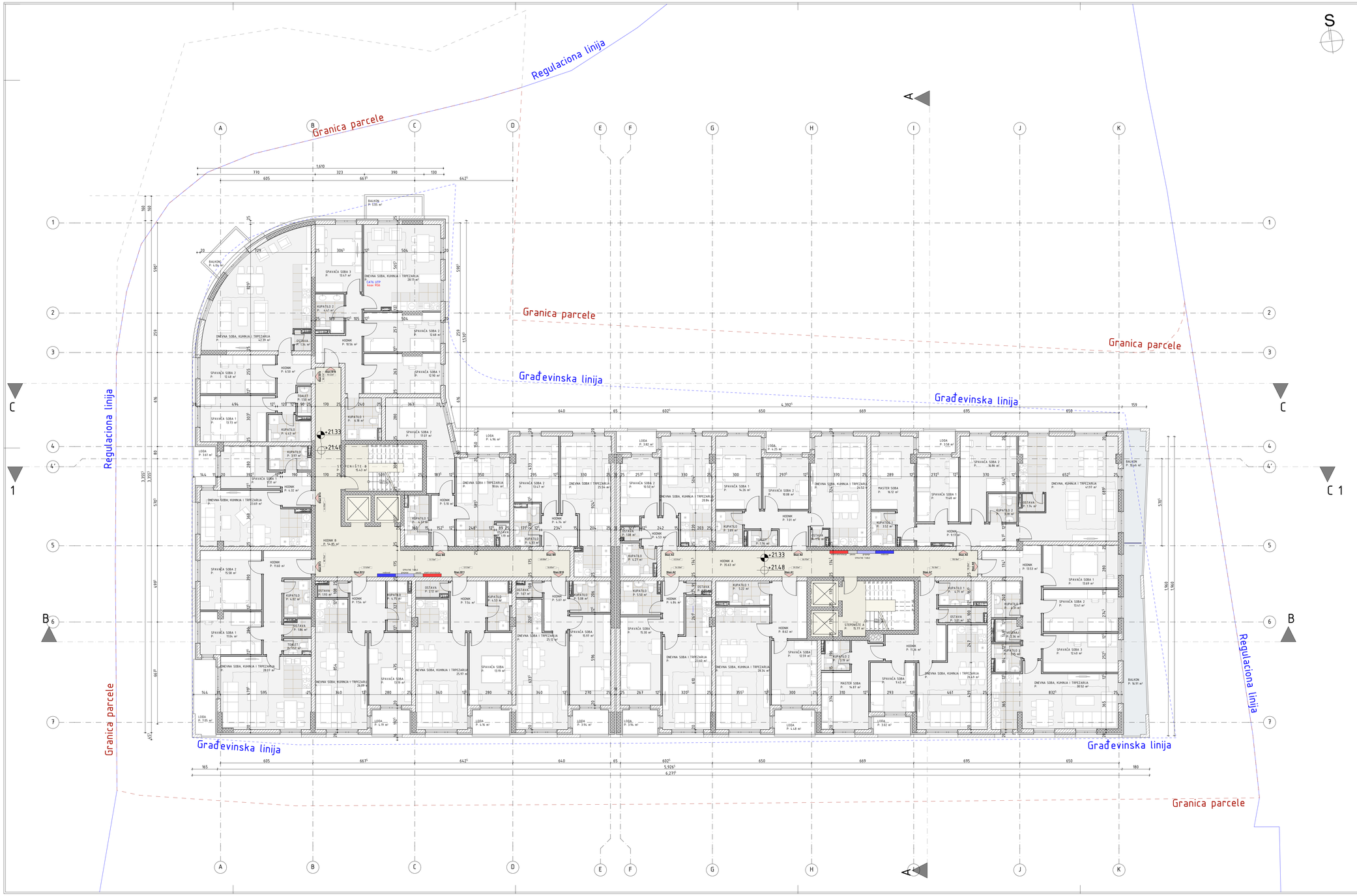
- Kota gotovog poda
- Kota konstrukcije
- X - Relativna kota / Y - Apsolutna kota
- Gornja/donja kota građih radova
- Gornja/donja kota završnih radova

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar
Projektant:	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. Email: vesna.filimonovic@novadpi.com
Br. licence:	300P98418 Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Email: slavkovic@nova-dpi.rs Sejma Šušević, mast.inž.arh. Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR - Idejno rešenje
Deo projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
Ime crteža: Osnova 5. sprata	

Razmera	Datum	Br. lista	Br. f. d.
1:100	2/11/2025	14	I-07/2023i


Regulaciona linija
Granica parcele
Granica parcele
Građevinska linija
Granica parcele
Građevinska linija
Regulaciona linija
Granica parcele
Građevinska linija
Regulaciona linija
Granica parcele
Građevinska linija
Regulaciona



LAMELA A

ZONA	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA
A STAN 43	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	28.34
	HODNIK	8.62
	KUPATILO 1	2.12
	ODSTAVA	0.97
	SPAVAĆA SOBA	9.59
		53.55 m²
A STAN 44	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	23.60
	HODNIK	4.84
	KUPATILO	2.76
	LOGA	3.54
	ODSTAVA	0.50
	SPAVAĆA SOBA	15.70
		54.55 m²
A STAN 45	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	22.84
	HODNIK	4.43
	KUPATILO	2.27
	LOGA	2.92
	TERASA	3.43
	SPAVAĆA SOBA 3	18.88
		54.84 m²
A STAN 46	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	24.32
	HODNIK	4.84
	KUPATILO	2.89
	LOGA	4.25
	ODSTAVA	0.76
	SPAVAĆA SOBA 1	14.26
	SPAVAĆA SOBA 2	14.28
	TERASA	3.36
		66.93 m²
A STAN 47	BALKON	19.46
	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	28.34
	HODNIK	6.31
	KUPATILO 1	3.52
	KUPATILO 2	2.28
	LOGA	3.58
	MASTER SOBA	16.92
	ODSTAVA	0.76
	SPAVAĆA SOBA 1	11.48
	SPAVAĆA SOBA 2	16.96
		110.18 m²
A STAN 48	BALKON	26.97
	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	30.52
	HODNIK	13.53
	KUPATILO 1	4.70
	KUPATILO 2	3.36
	SPAVAĆA SOBA 1	13.49
	SPAVAĆA SOBA 2	13.41
	SPAVAĆA SOBA 3	12.40
	UTEHA1	2.36
		150.18 m²
A STAN 49	BALKON	14.84
	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	28.49
	HODNIK	7.36
	KUPATILO 1	4.70
	KUPATILO 2	3.36
	LOGA	3.83
	MASTER SOBA	14.87
	ODSTAVA	2.81
	SPAVAĆA SOBA	19.45
		126.10 m²
A ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	HODNIK A	20.43
	STEPENIŠTE A	15.77
		213.63 m²

LAMELA B

ZONA	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA
B STAN 42	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	28.34
	HODNIK	6.90
	KUPATILO 1	4.77
	KUPATILO 2	3.36
	ODSTAVA	0.76
	SPAVAĆA SOBA 2	13.73
		57.73 m²
B STAN 43	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	25.14
	HODNIK	4.84
	KUPATILO	4.77
	SPAVAĆA SOBA 2	13.43
		48.18 m²
B STAN 44	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	25.12
	HODNIK	5.37
	KUPATILO	5.88
	LOGA	3.96
	ODSTAVA	0.97
	SPAVAĆA SOBA	13.71
		54.85 m²
B STAN 45	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	25.97
	HODNIK	7.54
	KUPATILO	3.36
	LOGA	4.76
	ODSTAVA	2.92
	SPAVAĆA SOBA	13.70
		57.51 m²
B STAN 46	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	26.09
	HODNIK	7.54
	KUPATILO	4.75
	LOGA	4.79
	SPAVAĆA SOBA	13.70
		57.03 m²
B STAN 47	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	28.07
	HODNIK	7.54
	KUPATILO	4.82
	LOGA	7.05
	ODSTAVA	1.96
	SPAVAĆA SOBA 1	11.54
	SPAVAĆA SOBA 2	13.54
	TERASA	7.57
		80.73 m²
B STAN 48	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	21.69
	HODNIK	5.37
	KUPATILO	3.97
	LOGA	3.97
	SPAVAĆA SOBA 1	9.31
		44.90 m²
B STAN 49	BALKON	14.84
	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	24.28
	HODNIK	6.50
	KUPATILO 1	4.43
	KUPATILO 2	3.36
	LOGA	3.83
	SPAVAĆA SOBA 1	11.53
	SPAVAĆA SOBA 2	12.48
	TERASA	7.50
		86.41 m²
B STAN 50	BALKON	19.31
	DNEVNA SOBA, KUHNJA I TRPEZARIJA	28.17
	HODNIK	10.55
	KUPATILO 1	4.70
	KUPATILO 2	3.36
	SPAVAĆA SOBA 1	12.70
	SPAVAĆA SOBA 2	12.48
	SPAVAĆA SOBA 3	13.11
		103.63 m²
B ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	HODNIK B	10.35
	STEPENIŠTE B	15.43
		19.28 m²
		1.229,34 m²

Napomene

Sve dimenzije proveriti na licu mesta.
Za eventualne neusaglašenosti kontaktirati odgovornog projektanta i pitati za savet.
U ovom slučaju radovi se ne smeju nastavljati pre obavljanja konsultacija.

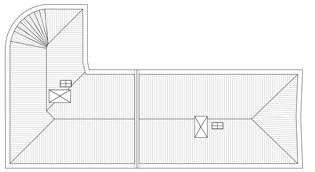
Svaki crtež je validan samo uz potpis odgovornog projektanta.

Sve visine unutrašnjih vrata su date od kote gotovog poda!
Sve visine otvora u fasadnim zidovima (parapeti prozora, balkonska vrata) su data od kote gotovog poda!

Index	Datum	Komentar izmene

architecture studio
NOVA
DIZAJN PROJEKTOVANJE INŽENJERING

Markica objekta



LEGENDA

- Armirani beton
- Nearmirani beton
- Opekarski blok
- Šljunak
- Zemlja
- Termo izolacija
- Linija prizemlja
- Linija strehe
- Linija erkera
- Regulaciona linija
- Granica parcele
- Građevinska linija
- Gabarit podzemne etaže

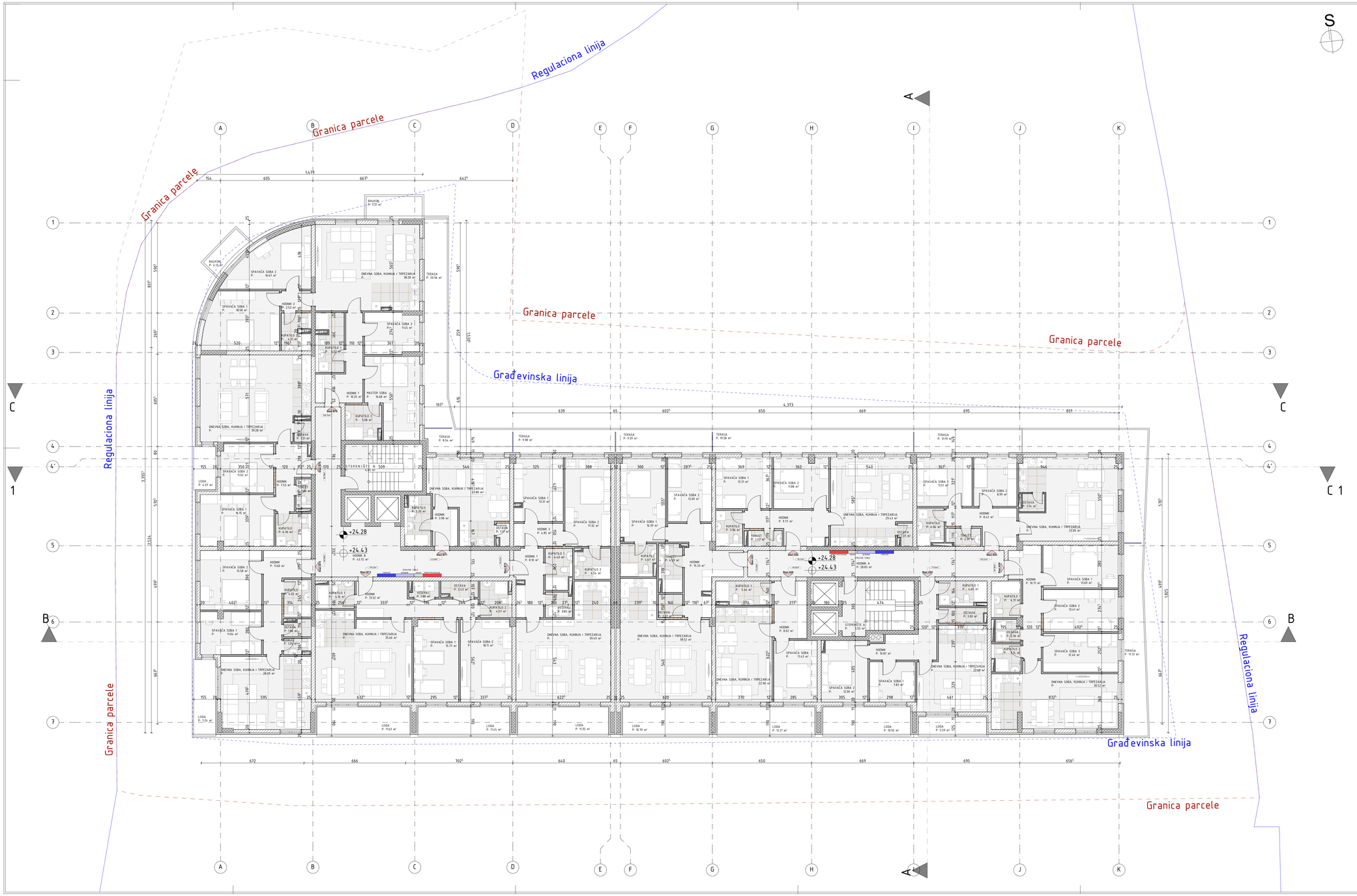
VISINSKE KOTE

- Kota gotovog poda
- Kota konstrukcije
- X - Relativna kota / Y - Apsolutna kota
- Gornja/donja kota gradn.radova
- Gornja/donja kota završnih radova

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar
Projektant:	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. Email: vesna.filimonovic@novadpi.com
Br. licence:	300P98418 Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Email: slavkovic@nova-dpi.rs Sejma Šušević, mast.inž.arh. Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR - Idejno rešenje
Deo projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
Ime crteža: Osnova 7. sprata	

Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:100, 1:2.50	2/11/2025	16	I-07/2023i



LAMELA A			
ZONA	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	
A STAN 51	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	32.50	
	HODNIK	8.02	
	KUPATILO 1	5.45	
	OSTAVA	0.97	
	SPAVAĆA SOBA	14.03	
		60.97 m²	
A STAN 52	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	28.52	
	HODNIK	10.52	
	KUPATILO	5.37	
	LOĐA	16.99	
	OSTAVA	0.33	
	SPAVAĆA SOBA 1	16.39	
	SPAVAĆA SOBA 2	12.00	
	TERASA	9.39	
	TOALET	1.37	
		100.91 m²	
A STAN 53	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	29.43	
	HODNIK	3.98	
	KUPATILO	3.98	
	OSTAVA	1.37	
	SPAVAĆA SOBA 1	12.31	
	SPAVAĆA SOBA 2	11.88	
	TERASA	9.98	
	TOALET	2.29	
		75.22 m²	
A STAN 54	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	29.52	
	HODNIK	3.98	
	KUPATILO 1	3.31	
	KUPATILO 2	2.24	
	SPAVAĆA SOBA 1	13.61	
	SPAVAĆA SOBA 2	11.32	
	SPAVAĆA SOBA 3	10.43	
	TERASA	9.03	
		93.45 m²	
A STAN 55	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	32.68	
	HODNIK	10.83	
	KUPATILO 1	4.45	
	LOĐA	16.53	
	OSTAVA	1.00	
	SPAVAĆA SOBA 1	15.73	
	SPAVAĆA SOBA 2	18.11	
		99.33 m²	
A ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
	HODNIK A	28.83	
	STEPENIŠTE A	14.39 m²	

LAMELA B			
ZONA	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA	
B STAN 11	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	37.81	
	HODNIK	3.98	
	KUPATILO	3.31	
	OSTAVA	0.97	
	TERASA	9.71	
		55.78 m²	
B STAN 12	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	39.49	
	HODNIK	3.98	
	HODNIK 2	4.90	
	KUPATILO 1	4.43	
	KUPATILO 2	4.24	
	LOĐA	17.35	
	SPAVAĆA SOBA 1	17.01	
	SPAVAĆA SOBA 2	11.32	
	TERASA	8.98	
	VEŠERAJ	2.85	
		118.22 m²	
B STAN 13	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	35.60	
	HODNIK	13.53	
	KUPATILO 1	4.76	
	KUPATILO 2	4.97	
	LOĐA	21.08	
	OSTAVA	0.33	
	SPAVAĆA SOBA 1	16.39	
	SPAVAĆA SOBA 2	18.01	
	VEŠERAJ	1.48	
		115.12 m²	
B STAN 14	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	28.91	
	HODNIK	9.60	
	KUPATILO	3.51	
	LOĐA	9.24	
	OSTAVA	1.74	
	SPAVAĆA SOBA 1	19.86	
	SPAVAĆA SOBA 2	9.58	
	TOALET	1.55	
		83.98 m²	
B STAN 15	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	29.28	
	HODNIK	3.53	
	KUPATILO	4.76	
	LOĐA	6.77	
	OSTAVA	0.97	
	SPAVAĆA SOBA 1	16.15	
	SPAVAĆA SOBA 2	11.02	
	TERASA	9.03	
	TOALET	1.66	
		83.98 m²	
B STAN 16	BALKON	19.44	
	DNEVNA SOBA, KUHINJA I TRPEZARIJA	38.28	
	HODNIK 1	18.25	
	HODNIK 2	2.53	
	KUPATILO	4.43	
	KUPATILO 2	4.39	
	MASTER SOBA	16.68	
	SPAVAĆA SOBA 1	18.58	
	SPAVAĆA SOBA 2	14.51	
	SPAVAĆA SOBA 3	11.58	
	TERASA	29.96	
		158.75 m²	
B ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
	HODNIK B	43.92	
	STEPENIŠTE B	14.39	
		58.31 m²	
		1,237.54 m²	

Napomene

Sve dimenzije proveriti na licu mesta.
Za eventualne neusaglašenosti kontaktirati odgovornog projektanta i pitati za savet.
U ovom slučaju radovi se ne smeju nastavljati pre obavljanja konsultacija.

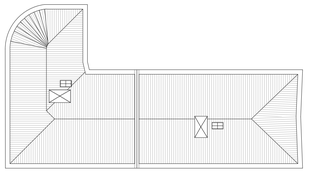
Svaki crtež je validan samo uz potpis odgovornog projektanta.

Sve visine unutrašnjih vrata su date od kote gotovog poda!
Sve visine otvora u fasadnim zidovima (parapeti prozora, balkonska vrata) su data od kote gotovog poda!

Index	Datum	Komentar izmene

architecture studio
NOVA
DIZAJN PROJEKTOVANJE INŽENJERING

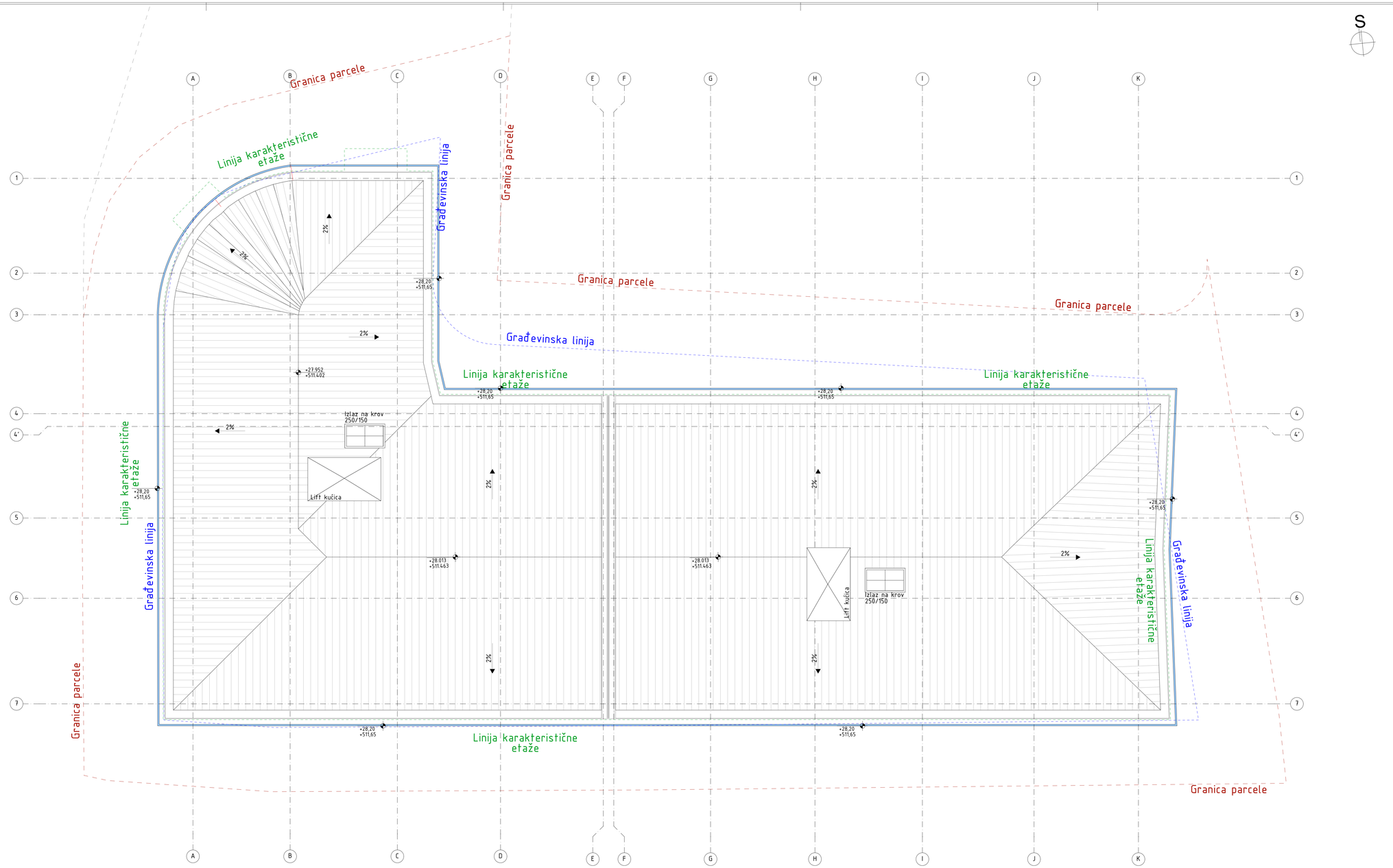
Markica objekta



LEGENDA			VISINSKE KOTE	
Armirani beton	Linija prizemlja		Kota gotovog poda	
Nearmirani beton	Linija strehe		Kota konstrukcije	
Opekarski blok	Linija erkera		X - Relativna kota	
Šljunak	Regulaciona linija		Y - Apsolutna kota	
Zemlja	Granica parcele		Gornja/donja kota gradn.radova	
Termo izolacija	Građevinska linija		Gornja/donja kota završnih radova	
	Gabarit podzemne etaže			

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar
Projektant:	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. Email: vesna.filimonovic@novadpi.com
Br. licence:	300P98418 Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Email: slavkovic@nova-dpi.rs Sejma Šušević, mast.inž.arh. Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR - Idejno rešenje		
Deo projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
Ime crteža: Osnova 8. sprata			
Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:100, 1:2.50	2/11/2025	17	I-07/2023i



Napomene

Sve dimenzije proveriti na licu mesta.
Za eventualne neusaglašenosti kontaktirati odgovornog projektanta i pitati za savet.
U ovom slučaju radovi se ne smeju nastavljati pre obavljanja konsultacija.

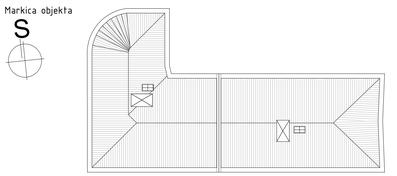
Svaki crtež je validan samo uz potpis odgovornog projektanta.

Sve visine unutrašnjih vrata su date od kote gotovog poda!
Sve visine otvora u fasadnim zidovima (parapeti prozora, balkonska vrata) su data od kote gotovog poda!

Index	Datum	Komentar izmene

architecture studio
NOVA
Dizajn Projektovanje Inženjering

Markica objekta

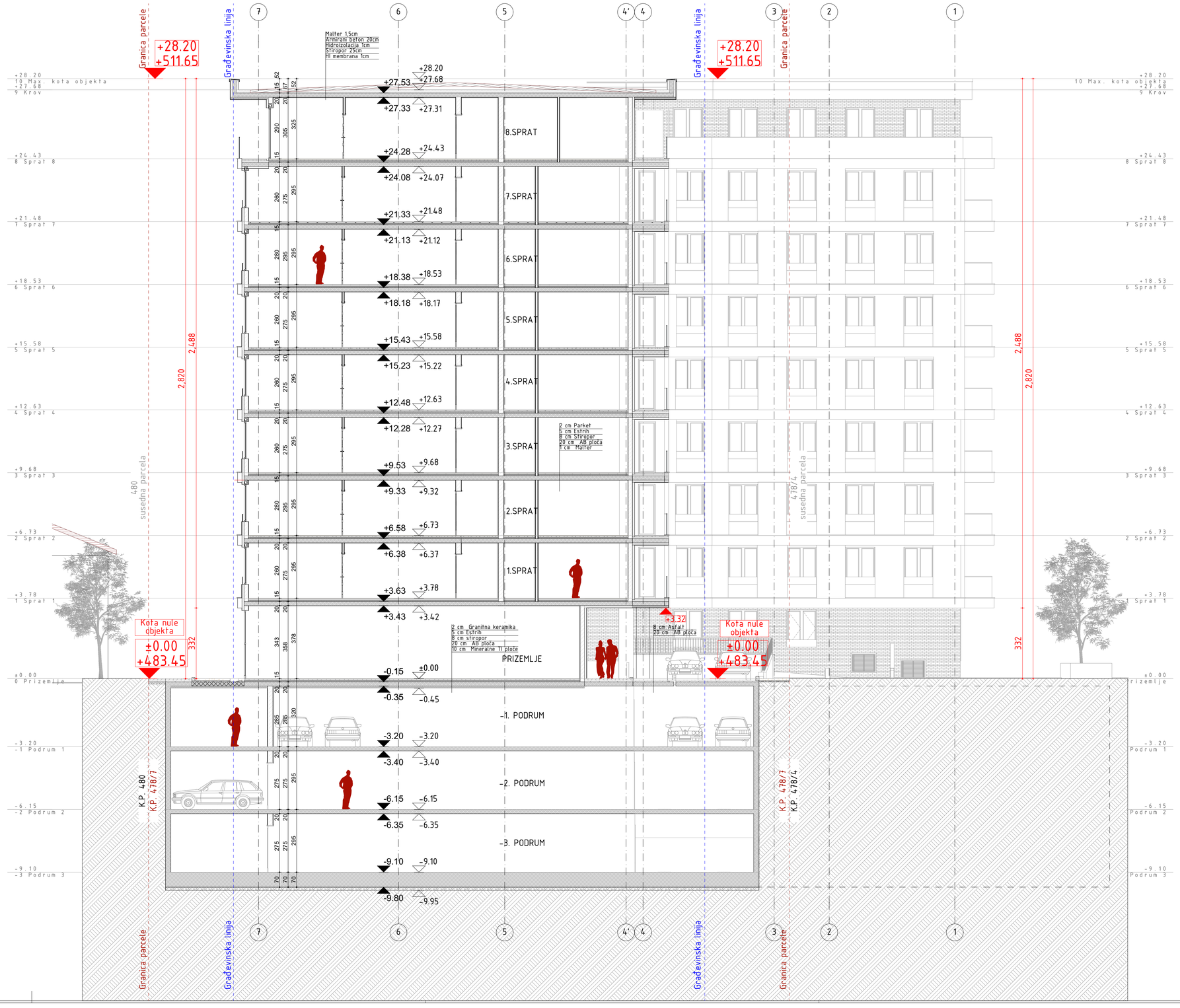


LEGENDA			VISINSKE KOTE	
Armirani beton	Linija prizemlja		Kota gotovog poda	
Nearmirani beton	Linija strehe		Kota konstrukcije	
Opekarski blok	Linija erkera		X - Relativna kota Y - Apsolutna kota	X Y
Šljunak	Regulaciona linija		Gornja/donja kota gradih radova	
Zemlja	Granica parcele		Gornja/donja kota završnih radova	
Termo izolacija	Građevinska linija			
	Gabarit podzemne etaže			

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar
Projektant:	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant: Br. licence:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. 300P98418 Email: vesna.filimonovic@novadpi.com Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh. Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR - Idejno rešenje
Deo projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
Ime crteža: Osnova krova	

Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:100	2/11/2025	18	I-07/2023i



Napomene

Sve dimenzije proveriti na licu mesta.
Za eventualne neusaglašenosti kontaktirati odgovornog projektanta i pitati za savet.
U ovom slučaju radovi se ne smeju nastavljati pre obavljanja konsultacija.

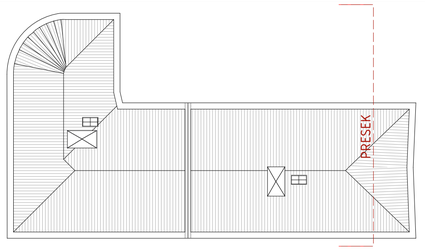
Svaki crtež je validan samo uz potpis odgovornog projektanta.

Sve visine unutrašnjih vrata su date od kote gotovog poda!
Sve visine otvora u fasadnim zidovima (parapeti prozora, balkonska vrata) su data od kote gotovog poda!

Index	Datum	Komentar izmene

architecture studio
NOVA
Dizajn Projektovanje Inženjering

Markica objekta
S



LEGENDA

- Armirani beton
- Nearmirani beton
- Opekarski blok
- Šljunak
- Zemlja
- Termo izolacija

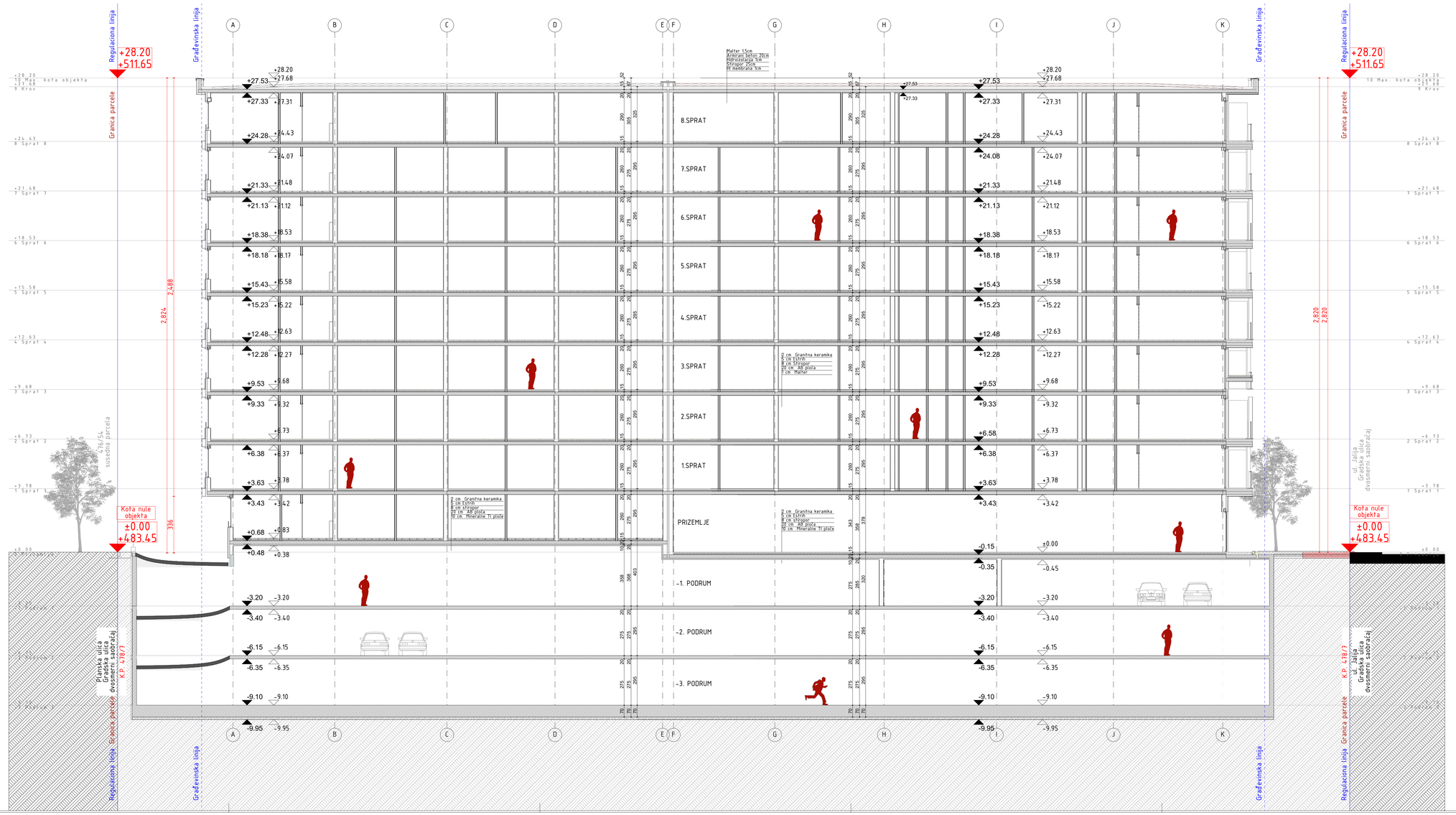
- Linija prizemlja
- Linija strehe
- Linija erkera
- Regulaciona linija
- Granica parcele
- Građevinska linija
- Gabarit podzemne etaže

VISINSKE KOTE

- Kota gotovog poda
- Kota konstrukcije
- X - Relativna kota; Y - Apsolutna kota
- Gornja/donja kota grubih radova
- Gornja/donja kota završnih radova

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM	
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar	
Projektant :	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar	Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar	Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant:	Vesna Ravić, mast.inž.arh.	Email: vesna.filimonovic@novadpi.com
Br. licence:	300P98418	Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh.	Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR - Idejno rešenje		
Deo projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
Ime crteža: Presek A-A			
Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:100	2/11/2025	19	I-07/2023i



Napomene

Sve dimenzije proveriti na licu mesta.
Za eventualne neusaglašenosti kontaktirati odgovornog projektanta i pitati za savet.
U ovom slučaju radovi se ne smeju nastavljati pre obavljanja konsultacija.

Svaki crtež je validan samo uz potpis odgovornog projektanta.

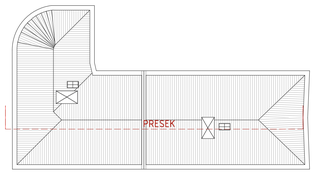
Sve visine unutrašnjih vrata su date od kote gotovog poda!
Sve visine otvora u fasadnim zidovima (parapeti prozora, balkonska vrata) su data od kote gotovog poda!

Index	Datum	Komentar izmene

architecture studio
NOVA
Dizajn Projektovanje Inženjering

Markica objekta

S



LEGENDA

- Armirani beton
- Nearmirani beton
- Opekarski blok
- Šljunak
- Zemlja
- Termo izolacija
- Linija prizemlja
- Linija strehe
- Linija erkera
- Regulaciona linija
- Granica parcele
- Građevinska linija
- Gabarit podzemne etaže

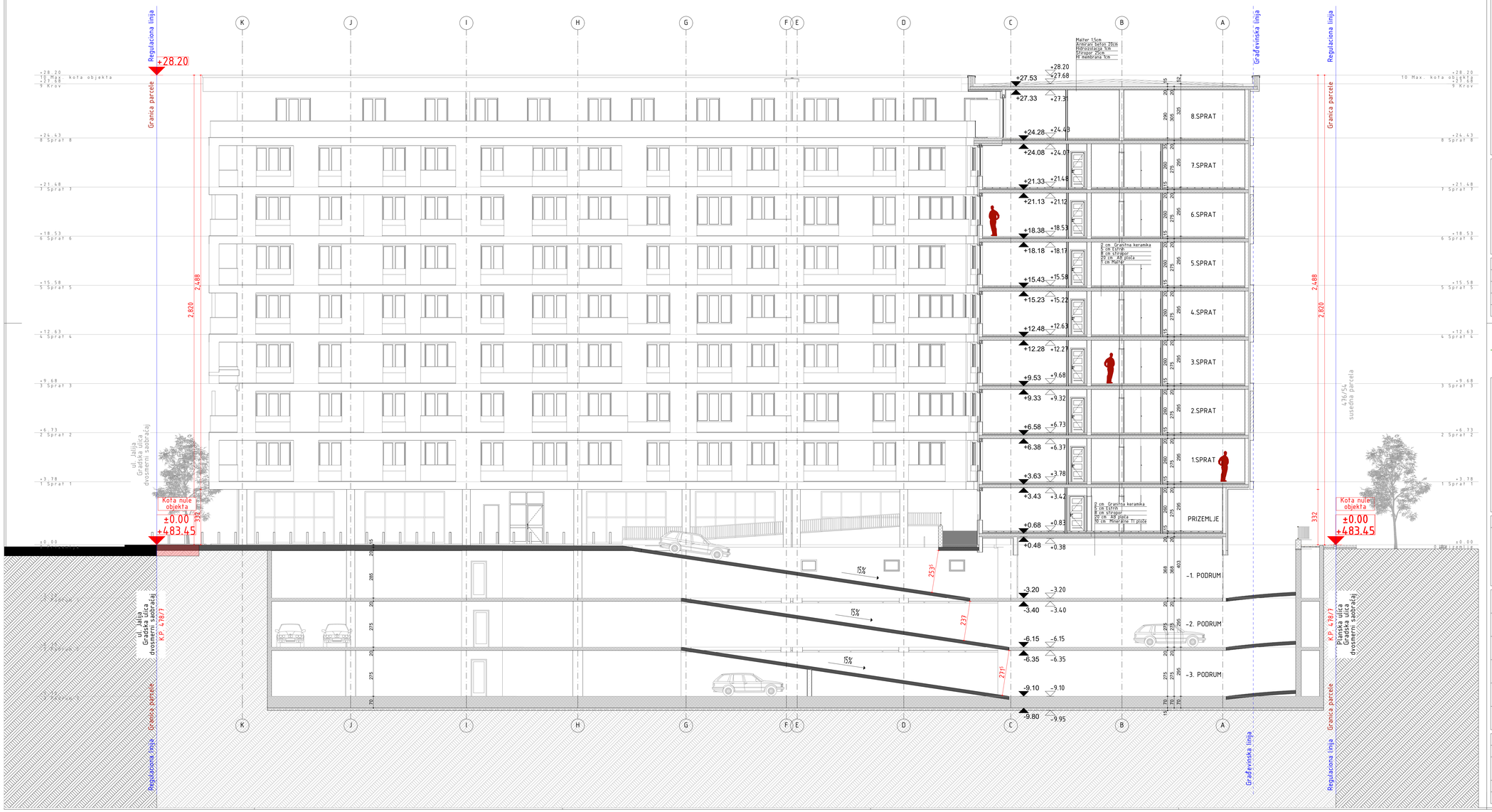
VISINSKE KOTE

- Kota gotovog poda
- Kota konstrukcije
- X - Relativna kota
  Y - Apsolutna kota
- Gornja/donja kota gradih radova
- Gornja/donja kota završnih radova

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar
Projektant:	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burdževića 209b, 36300 Novi Pazar Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. Email: vesna.filimonovic@novadpi.com
Br. licence:	300P98418 Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Email: slavkovic@nova-dpi.rs Sejma Šušević, mast.inž.arh. Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR - Idejno rešenje
Deo projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
Ime crteža:	Presek B-B

Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:100	2/11/2025	20	I-07/2023i



Napomene

Sve dimenzije proveriti na licu mesta.
Za eventualne neusaglašenosti kontaktirati odgovornog projektanta i pitati za savet.
U ovom slučaju radovi se ne smeju nastavljati pre obavljanja konsultacija.

Svaki crtež je validan samo uz potpis odgovornog projektanta.

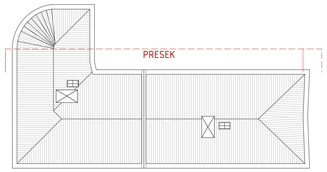
Sve visine unutrašnjih vrata su date od kote gotovog poda!
Sve visine otvora u fasadnim zidovima (parapeti prozora, balkonska vrata) su data od kote gotovog poda!

Index	Datum	Komentar izmene

architecture studio
NOVA
DIZAJN PROJEKTOVANJE INŽENJERING

Markica objekta

S



LEGENDA		VISINSKE KOTE
Armirani beton	Linija prizemlja	Kota gotovog poda
Nearmirani beton	Linija strehe	Kota konstrukcije
Opekarski blok	Linija erkera	X - Relativna kota Y - Apsolutna kota
Šljunak	Regulaciona linija	
Zemlja	Granica parcele	Gornja/donja kota grubih radova
Termo izolacija	Građevinska linija	Gornja/donja kota završnih radova
	Gabarit podzemne etaže	

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar
Projektant :	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. Email: vesna.filimonovic@novadpi.com
Br. licence:	300P98418 Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Email: slavkovic@nova-dpi.rs Sejma Šušević, mast.inž.arh. Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR - Idejno rešenje
Deo projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
Ime crteža:	Presek C-C

Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:100	2/11/2025	21	I-07/2023i



Napomene

Sve dimenzije proveriti na licu mesta.
Za eventualne neusaglašenosti kontaktirati odgovornog projektanta i pitati za savet.
U ovom slučaju radovi se ne smeju nastavljati pre obavljanja konsultacija.

Svaki crtež je validan samo uz potpis odgovornog projektanta.

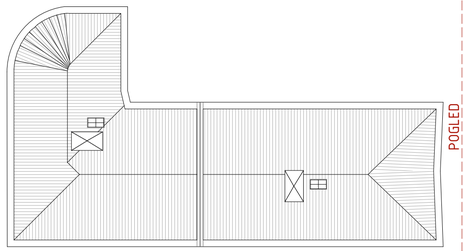
Sve visine unutrašnjih vrata su date od kote gotovog poda!
Sve visine otvora u fasadnim zidovima (parapeti prozora, balkonska vrata) su data od kote gotovog poda!

Index	Datum	Komentar izmene

architecture studio
NOVA
DIZAJN PROJEKTOVANJE INŽENJERING

Markica objekta

S



LEGENDA

- Armirani beton
- Nearmirani beton
- Opekarski blok
- Šljunak
- Zemlja
- Termo izolacija
- Linija prizemlja
- Linija strehe
- Linija erkera
- Regulaciona linija
- Granica parcele
- Građevinska linija
- Gabarit podzemne etaže

VISINSKE KOTE

- Kota gotovog poda
- Kota konstrukcije
- X - Relativna kota; Y - Apsolutna kota
- Gornja/donja kota grubih radova
- Gornja/donja kota završnih radova

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM	
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar	
Projektant :	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar	Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar	Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant: Br. licence:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. 300P98418	Email: vesna.filimonovic@novadpi.com Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh.	Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR - Idejno rešenje
Deo projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
Ime crteža: Istočna fasada	

Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:100	2/11/2025	22	I-07/2023i



Napomene

Sve dimenzije proveriti na licu mesta.
Za eventualne neusaglašenosti kontaktirati odgovornog projektanta i pitati za savet.
U ovom slučaju radovi se ne smeju nastavljati pre obavljanja konsultacija.

Svaki crtež je validan samo uz potpis odgovornog projektanta.

Sve visine unutrašnjih vrata su date od kote gotovog poda!
Sve visine otvora u fasadnim zidovima (parapeti prozora, balkonska vrata) su data od kote gotovog poda!

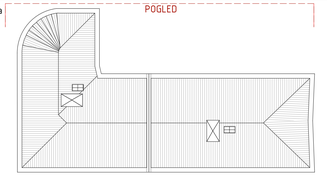
Index	Datum	Komentar izmene

architecture studio
NOVA
DIZAJN PROJEKTOVANJE INŽENJERING

Markica objekta

S

POGLED



LEGENDA

- Armirani beton
- Nearmirani beton
- Opekarski blok
- Šljunak
- Zemlja
- Termo izolacija
- Linija prizemlja
- Linija strehe
- Linija erkera
- Regulaciona linija
- Granica parcele
- Građevinska linija
- Gabarit podzemne etaže

VISINSKE KOTE

- Kota gotovog poda
- Kota konstrukcije
- X - Relativna kota Y - Apsolutna kota
- Gornja/donja kota gradn radova
- Gornja/donja kota završnih radova

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar
Projektant:	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant: Br. licence:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. 300P98418 Email: vesna.filimonovic@novadpi.com Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh. Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR - Idejno rešenje
Deo projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
Ime crteža: Severna fasada	

Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:100	2/11/2025	23	I-07/2023i



Napomene

Sve dimenzije proveriti na licu mesta.
Za eventualne neusaglašenosti kontaktirati odgovornog projektanta i pitati za savet.
U ovom slučaju radovi se ne smeju nastavljati pre obavljanja konsultacija.

Svaki crtež je validan samo uz potpis odgovornog projektanta.

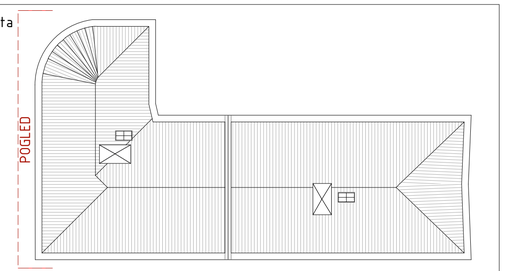
Sve visine unutrašnjih vrata su date od kote gotovog poda!
Sve visine otvora u fasadnim zidovima (parapeti prozora, balkonska vrata) su data od kote gotovog poda!

Index	Datum	Komentar izmene

architecture studio
NOVA
Dizajn Projektovanje Inženjering

Markica objekta

S



LEGENDA		VISINSKE KOTE	
Armirani beton	Linija prizemlja		Kota gotovog poda
Nearmirani beton	Linija strehe		Kota konstrukcije
Opekarski blok	Linija erkera	X / Y	X - Relativna kota Y - Apsolutna kota
Šljunak	Regulaciona linija		Gornja/donja kota grubih radova
Zemlja	Granica parcele		Gornja/donja kota završnih radova
Termo izolacija	Građevinska linija		
	Gabarit podzemne etaže		

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM	
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar	
Projektant :	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar	Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar	Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant: Br. licence:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. 300P98418	Email: vesna.filimonovic@novadpi.com Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh.	Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR - Idejno rešenje
Deo projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
Ime crteža: Zapadna fasada	

Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:100	2/11/2025	24	I-07/2023i



Napomene

Sve dimenzije proveriti na licu mesta.
Za eventualne neusaglašenosti kontaktirati odgovornog projektanta i pitati za savet.
U ovom slučaju radovi se ne smeju nastavljati pre obavljanja konsultacija.

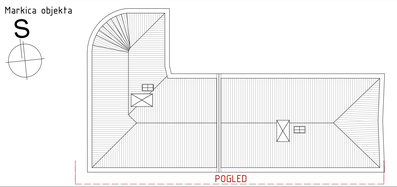
Svaki crtež je validan samo uz potpis odgovornog projektanta.

Sve visine unutrašnjih vrata su date od kote gotovog poda!
Sve visine otvora u fasadnim zidovima (parapeti prozora, balkonska vrata) su data od kote gotovog poda!

Index	Datum	Komentar izmene

architecture studio
NOVA
DIZAJN PROJEKTOVANJE INŽENJERING

Markica objekta



LEGENDA

- Armirani beton
- Nearmirani beton
- Opekarski blok
- Šljunak
- Zemlja
- Termo izolacija
- Linija prizemlja
- Linija strehe
- Linija erkera
- Regulaciona linija
- Granica parcele
- Građevinska linija
- Gabarit podzemne etaže

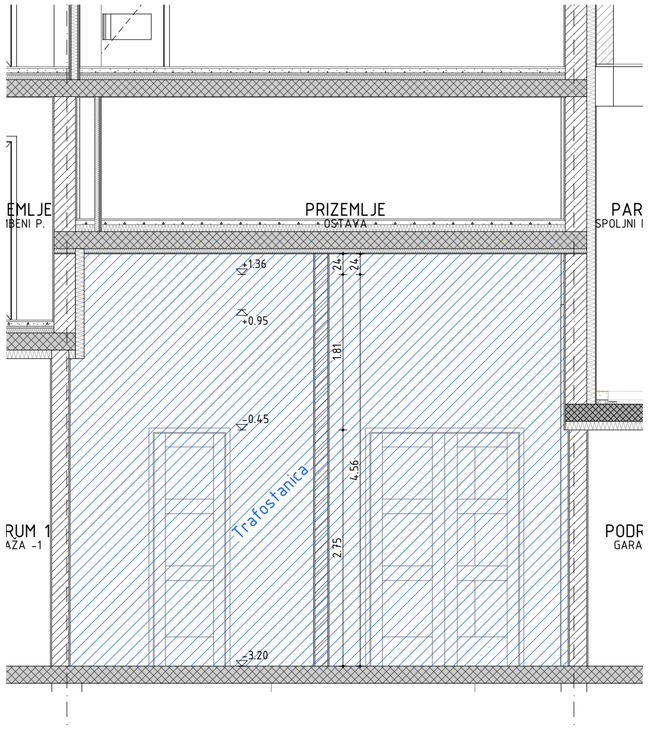
VISINSKE KOTE

- Kota gotovog poda
- Kota konstrukcije
- X - Relativna kota; Y - Apsolutna kota
- Gornja/donja kota građh radova
- Gornja/donja kota završnih radova

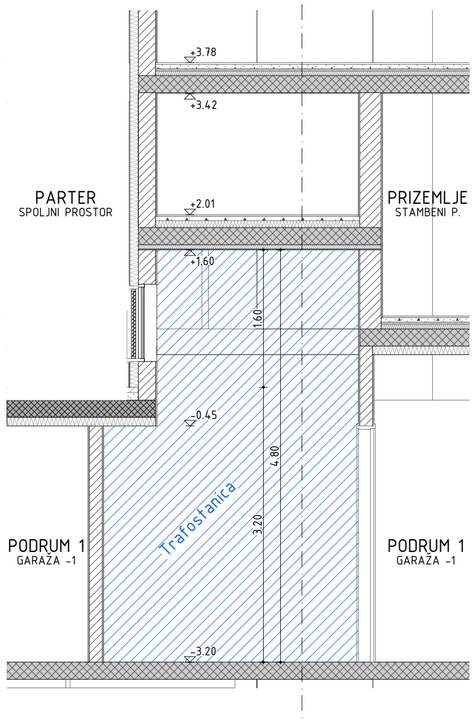
Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar
Projektant:	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant: Br. licence:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. 300P98418 Email: vesna.filimonovic@novadpi.com Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh. Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR - Idejno rešenje
Deo projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
Ime crteža: Juzna fasada	

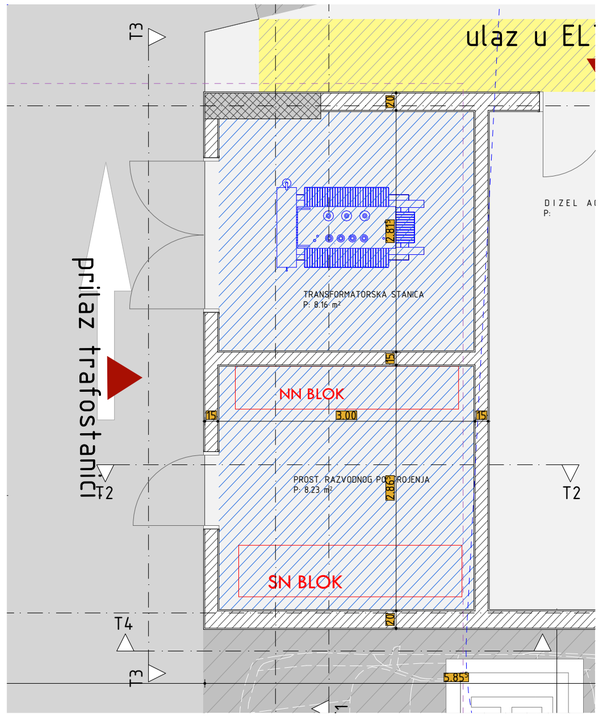
Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:100	2/11/2025	25	I-07/2023i



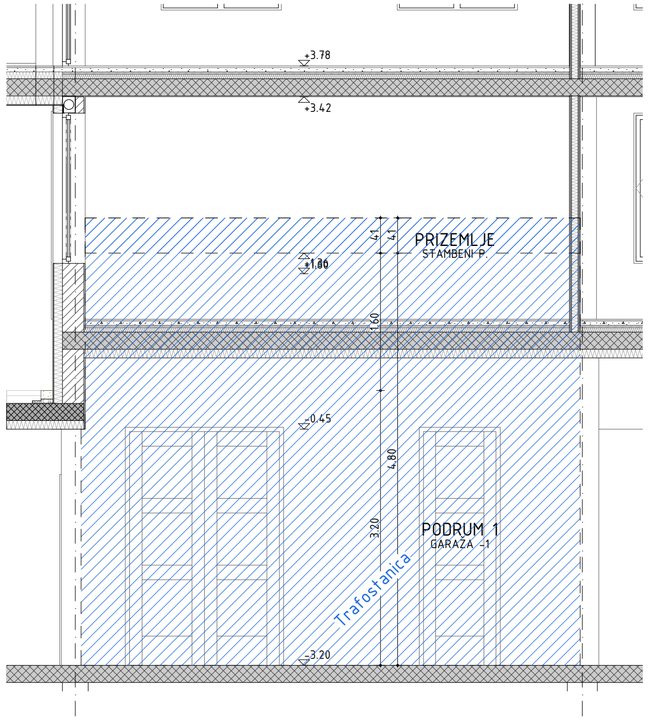
PRESEK T1 1:50



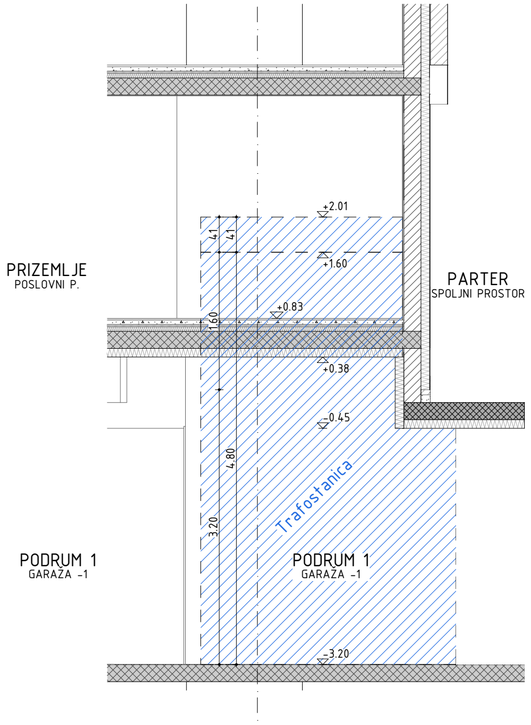
PRESEK T2 1:50



OSNOVA TRAFOSTANICE 1:50



PRESEK T3 1:50

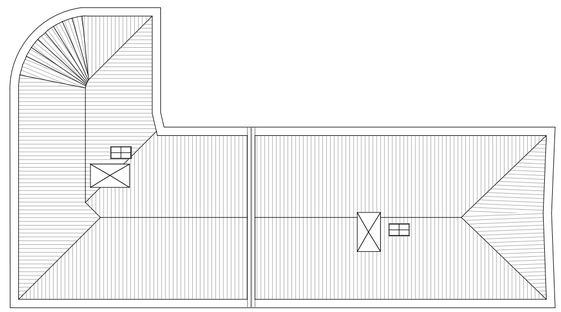


PRESEK T4 1:50

architecture studio
NOVA
Dizajn Projektovanje Inženjering

Markica objekta

S



LEGENDA	
Armirani beton	Linija prizemlja
Nearmirani beton	Linija strehe
Opekarski blok	Linija erkera
Šljunak	Regulaciona linija
Zemlja	Granica parcele
Termo izolacija	Građevinska linija
	Gabarit podzemne etaže

VISINSKE KOTE	
	Kota gotovog poda
	Kota konstrukcije
X / Y	X - Relativna kota Y - Apsolutna kota
	Gornja/donja kota grubih radova
	Gornja/donja kota završnih radova

Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT SA TRAFOSTANICOM	
Adresa:	Jalija, NOVI PAZAR, kp 478/7 K.O. Novi Pazar	
Projektant :	NOVA DPI D.O.O. ul. Rifata Burždevića 209b, 36300 Novi Pazar	Email: office@novadpi.com Tel: 020 314 288
Investitor:	ModernStan 20 DOO, Kej 37. sandžačke divizije bb, 36300 Novi Pazar	Email: office@modernstan20.com Tel: 066 88 44 659
Odgovorni projektant: Br. licence:	Vesna Ravić, mast.inž.arh. 300P98418	Email: vesna.filimonovic@novadpi.com Tel: 064 005 50 60
Saradnik projektant:	dr arh. Branko Slavković, Sejma Šušević, mast.inž.arh.	Email: slavkovic@nova-dpi.rs Email: susevic@nova-dpi.rs

Teh. dokument:	IDR - Idejno rešenje
Deo projekta:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
Ime crteža: Trafostanica	

Razmera	Datum	Br. lista	Br. t. d.
1:50	2/11/2025	26	I-07/2023i