

URBANISTIČKI PROJEKAT

za izgradnju Stambeno-poslovnog objekta Po2+Po1+Pr+8
u ulici Jalija, Novi Pazar na k.p. br. 514/1 i 515/1, K.O. Novi Pazar

Investitor:
EK INVEST NOVA DOO
ul. Ljubljanska 21a, Novi Pazar (MB: 22008854)

Urbanista:
Emir Aščerić, mast.inž.arh.

Novi Pazar, april 2026.

URBANISTIČKI PROJEKAT
za izgradnju Stambeno-poslovnog objekta Po2+Po1+Pr+8 u ulici Jalija, Novi Pazar
na k.p. br. 514/1 i 515/1, K.O. Novi Pazar

NASLOVNA STRANA

Naručilac: **EK INVEST NOVA DOO**
ul. Ljubljanska 21a, Novi Pazar (MB: 22008854)

Vrsta dokumentacije: **Urbanistički projekat**

Vrsta radova: **Nova gradnja**

Obrađivač: **STUDIO ADET NOVI PAZAR**
Stevana Nemanje 42A, 36300 Novi Pazar

Odgovorno lice obrađivača: **Emir Aščerić, preduzetnik**

Potpis:



Odgovorni urbanista: **Emir Aščerić, mast.inž.arh.**

Broj licence: **221 A150 23**

Potpis:



Broj tehničkog dnevnika: **38/2026-09-URB**

Mesto i datum: **Novi Pazar, april 2026. god.**

SADRŽAJ URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. OPŠTI DEO

- 1.1 Izvod iz APR-a
- 1.2 Rešenje – licenca „G kategorije“ za izradu urbanističko-tehničkih dokumenata
- 1.3 Rešenje o imenovanju odgovornog urbaniste
- 1.4 Licenca odgovornog urbaniste
- 1.5 Izjava odgovornog urbaniste

2. TEKSTUALNI DEO

- 2.1 Pravni i planski osnov
- 2.2 Obuhvat urbanističkog projekta
- 2.3 Uslovi izgradnje
- 2.4 Numerički pokazatelji
- 2.5 Način uređenja slobodnih i zelenih površina
- 2.6 Način priključenja na infrastrukturnu mrežu
- 2.7 Inženjerskogeološki uslovi
- 2.8 Mere zaštite životne sredine
- 2.9 Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara
- 2.10 Tehnički opis objekta

3. GRAFIČKI DEO

- 3.1 Regulaciono-nivelaciono rešenje lokacije
- 3.2 Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu

4. DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

- 4.1 Katastarsko-topografski plan
- 4.2 Informacija o lokaciji
- 4.3 Uslovi imaoaca javnih ovlašćenja

5. IDEJNO REŠENJE

- 5.1 Stambeno-poslovni objekat (0 – glavna sveska; 1 – projekat arhitekture)

1. OPŠTI DEO



5000170355479

Регистар привредних субјеката
БП 10011/2020
Датум, 29.01.2020. 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 и 31/2019), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео:

Име и презиме: Emir Aščerić

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

EMIR AŠĆERIĆ PREDUZETNIK
STUDIO ZA ARHITEKTURU I DIZAJN STUDIO ADET NOVI PAZAR

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Emir Aščerić
ЈМБГ: 1505988783933

Пословно име предузетника:

EMIR AŠĆERIĆ PREDUZETNIK
STUDIO ZA ARHITEKTURU I DIZAJN STUDIO ADET NOVI PAZAR

Скраћено пословно име предузетника: **EMIR AŠĆERIĆ PREDUZETNIK STUDIO ADET**

Пословно седиште: Omladinska 012C, Нови Пазар, Србија
Број и назив поште: 36300
Регистарски број/Матични број: **65698501**

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **111842783**

Почетак обављања делатности: 29.01.2020 године
Претежна делатност: **7111** - Архитектонска делатност

Предузетник се региструје на: неодређено време
Адреса за пријем електронске поште: emir_asceric@hotmail.com

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 28.01.2020. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 10011/2020, за регистрацију:

EMIR AŠĆERIĆ PREDUZETNIK
STUDIO ZA ARHITEKTURU I DIZAJN STUDIO ADET NOVI PAZAR

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, 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 дипозитиву 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 и 75/2018).

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 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца. и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 003048625 2025 14810 006 000 000 001
Датум: 10.07.2025.г.

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), поступајући по захтеву EMIR AŠĆERIĆ PREDUZETNIK STUDIO ZA ARHITEKTURU I DIZAJN STUDIO ADET NOVI PAZAR, из Новог Пазара, улица Стевана Немање број 42А, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I **„EMIR AŠĆERIĆ PREDUZETNIK STUDIO ZA ARHITEKTURU I DIZAJN STUDIO ADET NOVI PAZAR“**, из Новог Пазара, улица Стевана Немање број 42А, матични број: 65698501, ПИБ: 111842783, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II **„EMIR AŠĆERIĆ PREDUZETNIK STUDIO ZA ARHITEKTURU I DIZAJN STUDIO ADET NOVI PAZAR“**, из Новог Пазара, улица Стевана Немање број 42А, матични број: 65698501, ПИБ: 111842783 **СЕ УПИСУЈЕ** у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.
- III **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „Г категорија“, број лиценце: 032Г04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.
- IV Трошкове поступка у износу од 259.775,00 динара сноси **„EMIR AŠĆERIĆ PREDUZETNIK STUDIO ZA ARHITEKTURU I DIZAJN STUDIO ADET NOVI PAZAR“**.
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект **„EMIR AŠĆERIĆ PREDUZETNIK STUDIO ZA ARHITEKTURU I DIZAJN STUDIO ADET NOVI PAZAR“**, из Новог Пазара, улица Стевана Немање број 42А, матични број: 65698501, ПИБ: 111842783, поднео је, дана 03.09.2024. године, Агенцији за просторно

планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, а потом и допуноу захтева дана 20.06.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 02.07.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију решења о регистрацији привредног субјекта и решења о промени података Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**1 лице**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**1 лице**),
4. Доказ о радном статусу за **1** запослено/радно ангажовано лице (фотокопија одговарајућег М обрасца и Решења Агенције за привредне регистре Републике Србије),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. „**EMIR AŠĆERIĆ PREDUZETNIK STUDIO ZA ARHITEKTURU I DIZAJN STUDIO ADET NOVI PAZAR**“, из Новог Пазара, улица Стевана Немање број 42А уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 65698501, ПИБ: 111842783, шифра и назив делатности: 7111 – Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **1 лице** са активном лиценцом архитекте урбанисте за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области архитектура ознаке **УП 02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **259.775,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови

за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Г категорија“ подносиоцу захтева „**EMIR AŠĆERIĆ PREDUZETNIK STUDIO ZA ARHITEKTURU I DIZAJN STUDIO ADET NOVI PAZAR**“, из Новог Пазара, улица Стевана Немање број 42А, матични број: 65698501, ПИБ: 111842783.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

Упутство о правном средству: Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.

МИНИСТАР
Александра Софронијевић

Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.

1.2. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG URBANISTE

U skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 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, 62/23 i 91/25) i odredbama Pravilnika o o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl. glasnik RS“, br. 96/23) kao:

ODGOVORNI URBANISTA

za izradu **URBANISTIČKOG PROJEKTA** za za izgradnju Stambeno-poslovnog objekta Po2+Po1+Pr+8 u ulici Jalija, Novi Pazar na k.p. br. 514/1 i 515/1, K.O. Novi Pazar, određuje se:

Emir Aščerić, mast.inž.arh.

(broj licence: **221 A150 23**)

Obrađivač:

STUDIO ADET NOVI PAZAR
Stevana Nemanje 42A, 36300 Novi Pazar

Odgovorno lice:

Emir Aščerić, preduzetnik

Potpis:



Broj tehničkog dnevnika:

38/2026-09-URB

Mesto i datum:

Novi Pazar, april 2026. god.



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

ЛИЦЕНЦА

ЛИЦЕНЦА ЗА АРХИТЕКТУ УРБАНИСТУ

На основу члана 162. Закона о планирању и изградњи

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

утврђује да је

Емир Ш. Ашћерић
мастер инжењер архитектуре

лиценцирани архитекта урбаниста
за обављање стручних послова урбанистичког планирања из

СТРУЧНЕ ОБЛАСТИ
архитектура

Број лиценце

221A15023

издата решењем број 154-00-00422/2023-07 од 08.09.2023. године



У Београду,
23.10.2023. године

МИНИСТАР

Горан Весин

Број: 02-12/2025-32502
Београд, 09.12.2025. године



На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025)
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Емир Ш. Ашћерић, маст. инж. арх.
лиценца број

221A 150 23

**Архитекта урбаниста за обављање стручних послова урбанистичког
планирања из стручне области архитектура**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 10.11.2026. године, као
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,
овлашћено лице да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије



**Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије**

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

1.4. IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Odgovorni urbanista **URBANISTIČKOG PROJEKTA** za za izgradnju Stambeno-poslovnog objekta Po2+Po1+Pr+8 u ulici Jalija, Novi Pazar na k.p. br. 514/1 i 515/1, K.O. Novi Pazar

Emir Aščerić, mast.inž.arh.

(broj licence: **221 A150 23**)

IZJAVLJUJEM

1. da je urbanistički projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;
2. da je urbanistički projekat izrađen u skladu sa Generalnim urbanističkim planom Novi Pazar 2020 („Sl. list grada Novog Pazara“ br. 2/2014) i Planom generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Čukovac, 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, 2/2020, 3/2020 i 3/2021, 1/2023 i 3/2023, 19/2024, 07/2025, 11/2025).

Odgovorni urbanista: **Emir Aščerić, mast.inž.arh.**

Broj licence: **221 A150 23**

Potpis:



Broj tehničkog dnevnika: **38/2026-09-URB**

Mesto i datum: **Novi Pazar, april 2026. god.**

2. TEKSTUALNI DEO

2.1. UVOD

2.1.1. POVOD ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Povod za izradu **URBANISTIČKOG PROJEKTA za izgradnju Stambeno-poslovnog objekta Po2+Po1+Pr+8 u ulici Jalija, Novi Pazar na k.p. br. 514/1 i 515/1, K.O. Novi Pazar** je izgradnja predmetnog višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, u skladu sa važećom planskom dokumentacijom, kojim je omogućena veća spratnost od maks P+6, do maksimalne spratnosti za zonu Ao (P+8), budući da se radi o repornom objektu za ovaj deo grada. Usklađenost urbanističkog projekta ceniće se u skladu sa normativima i tehničkim standardima za tu vrstu objekata. Zahtevom investitora ovim urbanističkim projektom teži se ka spratnosti Po2+Po1+Pr+8, a u skladu sa Zakonom i planovima.

2.1.2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV URBANISTIČKOG PROJEKTA

Pravni osnov za izradu i verifikaciju predmetnog projekta su:

- **Zakon o planiranju i izgradnji** („Službeni glasnik RS“, br. 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, 62/23 i 91/25);
- **Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja** („Službeni glasnik RS“, broj 32/19).

Planski osnov za izradu predmetnog projekta predstavlja:

- **Prostorni plan grada Novog Pazara** („Sl. list grada Novog Pazara“ br. 3/2012);
- **Generalni urbanistički plan Novi Pazar 2020** („Sl. list grada Novog Pazara“ br. 2/2014);
- **Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Čukovac, 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, 2/2020, 3/2020 i 3/2021, 1/2023, 3/2023, 19/2024, 07/2025, 11/2025).

2.1.3. IZVOD IZ PGR-A

ZONA Ao

Osnovna namena zemljišta: Višeporodično i porodično stanovanje i poslovanje. U okviru 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 grafickom prilogu „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 200,0m² za slobodnostojeće stambene objekte, 360,0m² za dvojne objekte, 150,0m² za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m² (uz toleranciju od 20%) za višeporodичne stambene i poslovne objekte.

Minimalna širina građevinske parcele za višeporodичne 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, gradiće se kuće u nizu. Minimalna širina parcele za porodično stambene objekte u nizu iznosi 5,0 metara.

Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena (za objekte sa kosim krovom), odnosno do kote venea (za objekte sa ravnim krovom). Nulta (apsolutna) kota je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta. Kota prizemlja planiranih objekata može 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 može 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 višeporodичnih objekata je 22.0 metara (do kote venea).

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.

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

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

Indeks zauzetosti 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.

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 obezbediti u okviru parcele ili u objektu.

2.2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

2.2.1 OBUHVAT

Lokaciju obuhvaćenu urbanističkim projektom čine postojeće cele kat. parcele br. 514/1 i 515/1, K.O. Novi Pazar, sa ukupnom površinom od 915,0m² (688+227 m²). Parcele se nalaze u ulici Jalija, u Novom Pazaru, sa koje im se i pristupa.

Grafički prikaz obuhvata urbanističkog projekta dat je na listu „Regulaciono-nivelaciono rešenje“.

Obuhvat čine dve parcele koje su, u celini nepravilnog oblika. Parcele sa severne i zapadne strane graniče sa ulicom Jalija (sa zapadne je glavni krak, a sa severne sporedni krak ulice). Sa istočne i južne strane obuhvata su izgrađene kuće porodičnog stanovanja. Generalno, kompletna makrolokacija okružena je pretežno individualnim stanovanjem.

Na ovoj lokaciji planirana je izgradnja višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta.

2.2.2 POSTOJEĆA NAMENA

Prema postojećem stanju na predmetnoj kat. parceli br. 514/1 i 515/1 K.O. Novi Pazar nalazi se pet objekata, i to:

- Objekat br.1 na kp 514/1, porodični stambeni objekat (izgrađen bez odobrenja za gradnju);
- Objekat br.2 na kp 514/1, porodični stambeni objekat (izgrađen bez odobrenja za gradnju);
- Objekat br.3 na kp 514/1, pomoćni objekat (izgrađen bez odobrenja za gradnju);
- Objekat br.1 na kp 515/1, porodični stambeni objekat (izgrađen bez odobrenja za gradnju);
- Objekat br.2 na kp 515/1, pomoćni objekat (izgrađen bez odobrenja za gradnju).

Predmetnim projektom planirano je uklanjanje svih objekata i raščišćavanje lokacije za planiranu izgradnju stambeno-poslovnog objekta.

U prilogima je dat katastarsko-topografski plan.

2.3. USLOVI IZGRADNJE

2.3.1 OBRAZLOŽENJE REŠENJA

Izgradnja novog objekta - stambeno poslovne zgrade, planirana je na postojećim kat. parcelama br. 514/1 i 515/1 KO Novi Pazar, u ulici Jalija, u Novom Pazaru. Teren je delimično ravan. Novi objekat je planiran u središnjem delu lokacije. Od granica susednih katastarskih parcela objekat je udaljen u skladu sa planom. U neposrednoj okolini ove parcele izgrađene su uglavnom porodične kuće. Spratnost objekata je: 2 podruma + prizemlje + 8 spratova (2xPo+P+8).

Glavni pešački prilazi stambenom i poslovnom delu objekta ostvareni su i sa zapadne i sa severne strane, odnosno sa ulice Jalija. Kolskim prilazom sa ulice Jalija se pristupa dvosmernoj ulaznoj/izlaznoj rampi sa severne strane koja vodi do garaža koje su smeštene u podzemnim etažama Po2 i Po1, kao i parking mestima organizovanim u prizemlju. Parkiranje se vrši u podzemnim garažama smeštenim unutar granice parcele, kao i na parteru. Ceo kompleks poseduje ukupno 47 parking mesta.

Objekat je slobodnostojeći, smešten u okviru građevinske linije. Visinska regulacija definisana je maksimalnom visinom objekta 28,20m. Spratnost objekta je Po2+Po1+Pr+8. Prilagođenost lokaciji i obliku parcele, zajedno sa svedenom materijalizacijom grade moderan arhitektonski izgled. Objekat se sastoji iz stambenog dela i poslovnog prostora predviđenog u prizemlju. Vertikalne komunikacije predviđene su u vidu jednog centralnog jezgra sa dva putnička lifta i stepeništa, čime je obezbeđena veza između svih etaža. U programskom smislu, objekat je podeljen u tri dela: Garažni deo (podrumske etaže); Poslovni deo (prizemlje) i Stambeni deo (spratovi I-VIII).

Procenat zelenih površina: Planom je zahtevano da min. 15% parcele bude zelena površina što je i zadovoljeno projektom (16,74%).

2.3.2 NAMENA POVRŠINA

Zemljište obuhvaćeno urbanističkim projektom nalazi se u delu Plana generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Čukovac, 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, 2/2020, 3/2020 i 3/2021, 1/2023, 3/2023, 19/2024, 07/2025, 11/2025) u celini 2, zona Ao. Osnovna namena zemljišta: Višeporodično i porodično stanovanje i poslovanje.

2.3.3 REGULACIJA I NIVELACIJA

Regulaciona linija predviđena je Planom generalne regulacije i postavljena je između predmetnog obuhvata i ulica koje ga u određenim delovima oivičavaju.

Niveleta prati postojeće stanje na terenu. Nulta kota objekta je viša u odnosu na trotoar za 0,2m.

Svi pešački pristupi su izvedeni blagim rampama od 4% između trotoara i ulaza u objekat.

Regulaciona linija i nivelete su prikazane detaljno u grafičkom delu.

2.3.4 PRISTUP LOKACIJI

Pristup lokaciji omogućen je sa ulice Jalija (k.p. br. 4495/1, KO Novi Pazar) sa zapadne strane i severne strane obuhvata.

Sa severne strane, parcela je paralelna sa krakom ulice Jalija u dužini od oko 30m, dok je sa zapadne strane paralelna u dužini od oko 35m.

2.3.5 NAČIN REŠENJA PARKIRANJA

Parkiranje je predviđeno unutar podzemnih garaža i na parteru. Ukupan broj parking mesta obezbeđenih u objektu (garažama) je 44, od toga na etaži „-2“ 23 parking mesta, a na „-1“ 21 parking mesto. Na parteru je predviđeno 3 parking mesta.

Ukupan broj obezbeđenih parking mesta je 47.

Planom generalne regulacije za ovaj deo obuhvata, predviđeno je da se obezbedi jedno parking mesto za svaku stambenu jedinicu i jedno parking mesto na 100m² korisnog prostora za trgovinu na malo.

Broj parking mesta zadovoljava zadate kriterijume.

2.4. NUMERIČKI POKAZATELJI

KOEFICIJENTI ZAUZETOSTI NA PARCELI

Površina kat. parcela br. 514/1 i 515/1, KO Novi Pazar	= 915,00 m ²	
Zauzetost parcele (<i>gabariiti horizontalne projekcije</i>)	= 454,35 m ²	49,66 % - indeks zauzetosti
Zemljište pod objektom (<i>bruto površina prizemlja</i>)	= 395,58 m ²	43,23 %
Površina zelenila	= 153,13 m ²	16,74% (<i>od površine parcele</i>)

INDEKS IZGRAĐENOSTI

BRGP objekta na parceli	= 4.030,38 m ²
Površina kat. parcela br. 514/1 i 515/1, KO Novi Pazar	= 915,00 m ²

INDEKS IZGRAĐENOSTI (BRGP / Pparcele)	= 4,40
--	---------------

BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA

Ukupan broj stanova:	= 43
Ukupan broj poslovnih prostora:	= 3
Ukupan broj garaža:	= 2

BROJ PARKING MESTA

Za trgovinu: $100 \text{ m}^2 = 1 \text{ parking mesto} \rightarrow 243,09 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 3 \text{ PM}$

Za stanovanje: $1 \text{ stan} = 1 \text{ parking mesto} \rightarrow 43 \text{ stana} \times 1 \text{ PM} = 43 \text{ PM}$

Potreban broj parking mesta: 46 PM

UKUPNO obezbeđeno: **= 47 PM**

Na parceli	= 3 PM
U podrumu -1	= 21 PM
U podrumu -2	= 23 PM

Parking mesta za osobe sa invaliditetom = $47 \times 5\% = 3 \text{ PM}$

POTREBAN BROJ KONTEJNERA ZA ODLAGANJE OTPADA:

Prema uslovima nadležnog JKP „Gradska čistoća“ Novi Pazar za datu lokaciju potrebno je obezbediti: 4 kontejnera. Na parceli je obezbeđeno ukupno **4 kontejnera**. Što je u skladu sa uslovima imaoća javnih ovlašćenja, kao i uslovima građenja datim Planom.

2.5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Pešačke komunikacije projektovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja i projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Sl. glasnik RS“ br.22/2015).

Zbog saobraćajno-tehničkih zahteva (preglednost, vidljivost, održavanje i sl.) pri ozelenjavanju zemljišnog pojasa je potrebno uzeti u obzir rastojanje vegetacije od putnog pojasa i od postojećih i planiranih infrastrukturnih vodova i naprava (podzemnih i nadzemnih). Planirani zasad mora obezbediti opštu saobraćajnu bezbednost u smislu vidljivosti vertikalne signalizacije i preglednosti saobraćajnog toka. Istovremeno, zasadi moraju omogućiti nesmetano održavanje kolovoza, trotoara i ostale infrastrukture.

2.5. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE

U skladu sa uslovima Elektrodistribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Novi Pazar br. 8K.1.1.0-D-07.06-23426-26, od 07.02.2026. godine.

Izgradnja objekta nije moguća bez ispunjenja dodatnih uslova – **ne postoji izgrađena elektroenergetska infrastruktura potrebnog kapaciteta na predmetnom objektu.** Potrebno je:

- U postojećoj MBTS 10/0.4kV 1x1000kVA „Jalija“ u nadležnosti ODS-a sa transformatorom 10/0.4kV od 1000kVA, ugraditi novi NN blok sa 12 izvoda, glavnim NN prekidačem od 1600A i brojilom za merenje protoka energije sa ugrađenim modemima za daljinsko očitavanje.
- Izgradnja NN priključnih vodova, tipa i preseka 2 x PP00-A 4x150mm² položenih u kablovsku kanalizaciju od MBTS 10/0.4kV „Jalija“ do mernorazvodnih ormana smeštenih u hodničkom delu objekta.

Priključenje predmetnog objekta će biti moguće nakon realizacije Ugovora o izradi investiciono tehničke dokumentacije, Ugovora o izgradnji nedostajućih elektroenergetskih objekata, Ugovora o izgradnji priključka, a koji se zaključuju između finansijera (investitora predmetnog objekta) i Elektrodistribucije Srbije d.o.o. – Ogranak Kraljevo, u svojstvu investitora.

HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

U skladu sa Uslovima za projektaovanje i priključenje – vodovod i fekalna kanalizacija, izdati od JKP „Vodovod i kanalizacija“ Novi Pazar, br. 193, od 12.02.2026. godine.

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 Jalija, 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 Jalija izgraditi deonicu novog uličnog vodovoda od PE vodovodnih cevi Ø160mm ukupne dužine od L=100,0m. Pomenuti novi ulični cevovod nedostajuća infrastruktura PE Ø160mm, priključiće se na postojeći ulični cevovod vodovoda PE Ø200mm u ulici Jalija. 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, prekopavanje betonskih, asfaltiranih i drugih površina od nadležnih službi i organa, obezbediti sredstva za njihovu izgradnju, što nije obaveza JKP „Vodovod i kanalizacija“ Novi Pazar, već Investitora predmetnog objekta. Ovaj planirani ulični vodovod, posle izgradnje postaje u vlasništvu i nadležnosti JKP „Vodovod i kanalizacija“ Novi Pazar.
- Radni pritisak u mreži kreće se oko 3 bara.
- Priključak izvesti sa OP komadom Ø160/160mm. Priključak od ulične cevi do vodomernog skloništa projektovati isključivo u pravoj liniji od PE cevi Ø160 mm, 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.
- Ukoliko radni pritisak prema hidrauličkom proračunu ne može da podmiri potrebe objekta, obavezno projektovati postrojenje za povećanje pritiska.
- Centralne vodomere (jedan Ø100mm za hidrantsku vodovodnu mrežu, jedan Ø100mm za sprinklersku vodovodnu mrežu, jedan kombinovani Ø50mm za sanitarnu vodovodnu mrežu stanova i tri Ø25mm za sanitarnu vodovodnu mrežu poslovnog prostora – lokala – podstanice), postaviti u vodomerno sklonište – štaht na 1,50m unutar građevinske linije.
- Ukoliko se u toku izgradnje objekta dođe do saznanja da u okviru predmetne parcele postoji deo ulične 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 uličnu fekalnu kanalizacionu mrežu u ulici Jalija.
- Priključak izvesti formiranjem novog uličnog revizionog silaza.
- Kućni priključak izvesti od PVC kanalizacionih cevi Ø200mm, u sloju sitnog peska, minimalne debljine sloja 10cm, sa podužnim padom 2-10% i minimalnim ukopavanjem cevi od 1,00m, 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 1,50m unutar regulacione linije. Poprečni presek revizionog silaza je 1,00m x 1,00m, ako je pravougaonog oblika, ili prečnika Ø1,00m ako je kružnog poprečnog preseka.
- Revizioni silaz mora biti od vodonepropusnog materijala sa odgovarajućom kinetom i livenogvozdenim poklopcem.
- 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 rešenja, 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.

Izdati Uslovi ne daju pravo podnosiocu zahteva da pristupi bilo kakvim radovima u cilju izvođenja priključenja na vodovodnu i kanalizacionu mrežu. Radove na na priključenju, isključivo izvodi JKP „Vodovod i kanalizacija“, tek posle ostvarenog prava na priključenje.

Nedostajuća ulična infrastruktura kišne kanalizacije.

Uslove za projektovanje priključenje površinskih – atmosferskih voda na gradsku – uličnu kišnu kanalizaciju određuje Javno preduzeće „Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara“.

PRIKLJUČAK NA JAVNI PUT I GRADSKU KIŠNU KANALIZACIJU

U skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje na saobraćajnu infrastrukturu i odvođenje otpadnih voda od Javnog preduzeća „Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara“ br. 770/2025, od 03.04.2025. godine.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU – JAVNI PUT

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

- Nedostajuća ulična infrastruktura saobraćajnice.

Prema važećoj planskoj dokumentaciji, u delu naselja predmetne lokacije predviđeno je proširenje postojeće ulice Jalija i to na kat. parcelama br. 515/2, 514/2 i 514/3 KO Novi Pazar, gde su predviđene jasno utvrđene dimenzije kolovoza. Širina kolovoznog dela iznosi 1 x 3,5m za jednosmerni saobraćaj, dok će se sa obe strane kolovoza izgraditi pešačke staze promenljive širine.

Proširenje postojeće ulice Jalija tretira se kao nedostajuća infrastruktura dela saobraćajnice, čiju izgradnju u celosti finansira investitor.

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.

Mesto priključenja na javnu saobraćajnicu:

- Pešački priključak treba da se realizuje direktno sa ulice Jalija (k.p. 4495/1 KO Novi Pazar i preko 515/2, 514/2 i 514/3 KO Novi Pazar koje su predmet proširenja ulice Jalija) i preko planiranih trotoara, do glavnih ulaza u objekat, kako je to predviđeno u Idejnom rešenju.
- 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 Jalija.
- Saobraćajni priključak na javni kolovoz, odnosno na ulicu Jalija, kat. parcela 4495/1 KO Novi Pazar (preko 515/2, 514/2 i 514/3 KO Novi Pazar koje su predmet proširenja ulice Jalija), kako je predviđeno Idejnim rešenjem može se realizovati u skladu sa uslovima.

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

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KIŠNU KANALIZACIJU

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

- Nedostajuća ulična infrastruktura saobraćajnice.

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.

Nedostajuću infrastrukturu 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.

Za realizaciju priključenja objekta na kišnu kanalizaciju potrebno je postupiti po Uslovima JP „Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara.

2.6. INŽENJERSKOGEOLOŠKI USLOVI

Potrebno je obezbediti Inženjersko geološke uslove za pre izrade projektne dokumentacije za predmetni objekat kako bi se dobile informacije i preporuke za fundiranje.

Na terenu nisu utvrđeni savremeni egzogeni inženjersko-geološki procesi (erozije, klizanja, skupljanja i bubrenja tla i dr.) niti ih treba očekivati usled propisnog građenja i izvođenja planiranih objekata. Na površini terena nisu utvrđene deponije opasnog materijala ili veće količine komunalnog otpada

2.8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U cilju zaštite životne sredine, utvrđuju se sledeće mere i uslovi:

- prilikom izgradnje predmetnog objekta neophodno je pridržavati se svih mera i uslova, a u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine („Sl. glasnik RS“, br. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - dr. zakon, 72/2009 - dr. zakon, 43/2011 - odluka US, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - dr. zakon, 95/2018 - dr. zakon i 94/2024 - dr. zakon).

- prilikom izgradnje objekata mora se voditi računa da ne dođe do ugrožavanja terena i objekata u susedstvu. Nakon izgradnje tj. u toku redovne eksploatacije objekta, pod uslovom da se pri radu poštuju svi normativi i standardi u delatnosti koja će se obavljati u ovom objektu, ne očekuje se da će doći do ugrožavanja životne sredine.

Definisati posebne prostore za sakupljanje razvrstavanje i privremeno odlaganje građevinskog i ostalog otpadnog materijala i obezbediti njegovu reciklažu i odlaganje preko pravnog lica koje ima dozvolu za upravljanje ovom vrstom otpada. Snabdevanje mašina naftom obavljati na posebno opremljenim prostorima a u slučaju da dođe do izlivanja izvođač je u obavezi da izvrši sanaciju odnosno remedijaciju zagađene površine.

2.9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Na predmetnom obuhvatu, kao i u neposrednom okruženju nema evidentiranih nepokretnih kulturnih ni prirodnih dobara.

Ukoliko bi se prilikom izvođenja građevinskih i drugih radova naišlo na arheološka nalazišta ili arheološke predmete obaveza izvođača radova je da odmah obustavi radove i obavesti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven, u skladu sa članom 109. Zakona o kulturnim dobrima ("Sl. glasnik RS", br. 71/94, 52/2011 - dr. zakoni, 99/2011 - dr. zakon, 6/2020 - dr. zakon i 35/2021 - dr. zakon i 129/2021 - dr. zakon).

2.10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

LOKACIJA

Izgradnja novog objekta - stambeno poslovne zgrade, planirana je na postojećoj katastarskoj parceli broj 514/1 i 515/1 KO Novi Pazar, u ulici Jalića, u Novom Pazaru. Teren je ravan. Novi objekat je planiran u središnjem delu lokacije. Od granica susednih katastarskih parcela objekat je udaljen u skladu sa planom sem sa severne strane gde je pribavljena saglasnost vlasnika susedne parcele za izgradnju na manjem odstojanju. U neposrednoj okolini ove parcele izgrađene su uglavnom porodične kuće i višeporodični objekti.

ARHITEKTONSKO REŠENJE

Novoprojektovani objekat je slobodnostojećeg tipa. Biće natkriven ravnim krovom. Projektom je predviđena izgradnja jedanaest etaža, dva podruma, prizemlja i osam spratova. U funkcionalnom smislu organizovan je kao mešoviti višeporodično poslovni objekat sa više stanova koji svaki za sebe predstavlja posebnu funkcionalnu celinu i prostorom za trgovinu, prodavnicom. U podrumima su garaže i tehničke prostorije, u prizemlju prodavnica i garaža, a na spratovima stanovi, dvosobni, trosobni i četvorosobni i petosobni po strukturi. Pešački i kolski pristup parceli su sa južne strane. Parking mesta su obezbeđena u garažama u objektu i na parceli.

KONSTRUKCIJA I PRIMENJENI MATERIJALI

U konstruktivnom smislu objekat je rešen kao ab skelet, kojeg čine vertikalni stubovi i horizontalne grede. Međuspratne i plafonska konstrukcija su armirano-betonske. Spoljašnji i unutrašnji zidovi se zidaju opekarskim blokom. Temelj objekta je armirano betonska kontra ploča. Krovna konstrukcija je drvena. Krovni prekrivač je lim.

Svi unutrašnji zidovi se malterišu produžnim malterom, gletuju i boje. Podovi objekta su obloženi betonskom, drvenom ili keramičkom oblogom u zavisnosti od namene. Sva unutrašnja stolarija je od drveta ili medijapan ploča savremene izrade i okova. Fasadni zidovi objekta izoluju se kamenovom vunom a zatim obrađuju kompaktnom fasadom u boji i tonu prema dogovoru projektanta i investitora. Atmosferske vode se prihvataju horizontalnim olucima a vertikalnim odvode ka kišnoj kanalizaciji. Sva spoljašnja stolarija je od PVC ili aluminijumskih profila, zastakljena termo-izolacionim staklom.

INSTALACIJE OBJEKTA

U objektu su predviđene hidrotehničke, elektroenergetske, telekomunikacione i signalne instalacije, kao i mašinske instalacije grejanja, ventilacije i sistema protivpožarne zaštite.

ZAKLJUČAK

Izgradnja novog stambeno poslovnog objekta doprineće poboljšanju uslova u naselju što predstavlja jedan od primarnih ciljeva svake intervencije u izgrađenom prostoru. Pored prethodno navedenog umanjice se negativni uticaji vetra i vazdušnih strujanja a povećati pozitivni, umanjice se brzina, pritisak i jačina vetra na objektima, umanjiti njegovo rashladno dejstvo. Potencijali vetra koristiće se za prirodnu ventilaciju u objektu. Formom objekta i njegovom orijentacijom redukovaće se senke (veličina i tajanje) koje padaju na druge objekte, omogućiće se postizanje povoljnijih uslova insolacije posebno u zimskom periodu i očuvaće se vidokrug iz okolnih objekata.

Visina objekta biti usaglašena sa objektima u okolini, što će, zajedno sa njima, činiti jednu celinu blokovskog sistema stambenih zgrada. Ovakav objekat sa modernom arhitekturom, daće doprinos u estetskom smislu i dati savremeni izraz u ovom delu grada.

Planiranim slobodnim površinama na lokaciji doprineće se povećanju slobodnih otvorenih prostora u ovom delu grada.

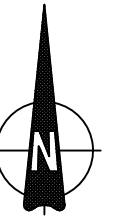
Redukovanjem površine pod objektom ostavljeno je dovoljno prostora za pešačke komunikacije, platoe i uvedeno je visoko zelenilo. Umanjen je nivo štetnih gasova, buke, vibracija odgovarajućim pozicioniranjem objekta u odnosu na vetar i saobraćajnicu.

Može se zaključiti da će izgradnja novoprojektovanog objekta u mnogome doprineti socijalnom, ekonomskom, ekološkom razvoju njegovog bližeg i daljeg okruženja, ali i u estetskom smislu.

Odgovorni urbanista
Emir Aščerić, mast.inž.arh.
br. licence: 221 A150 23



3. GRAFIČKI DEO

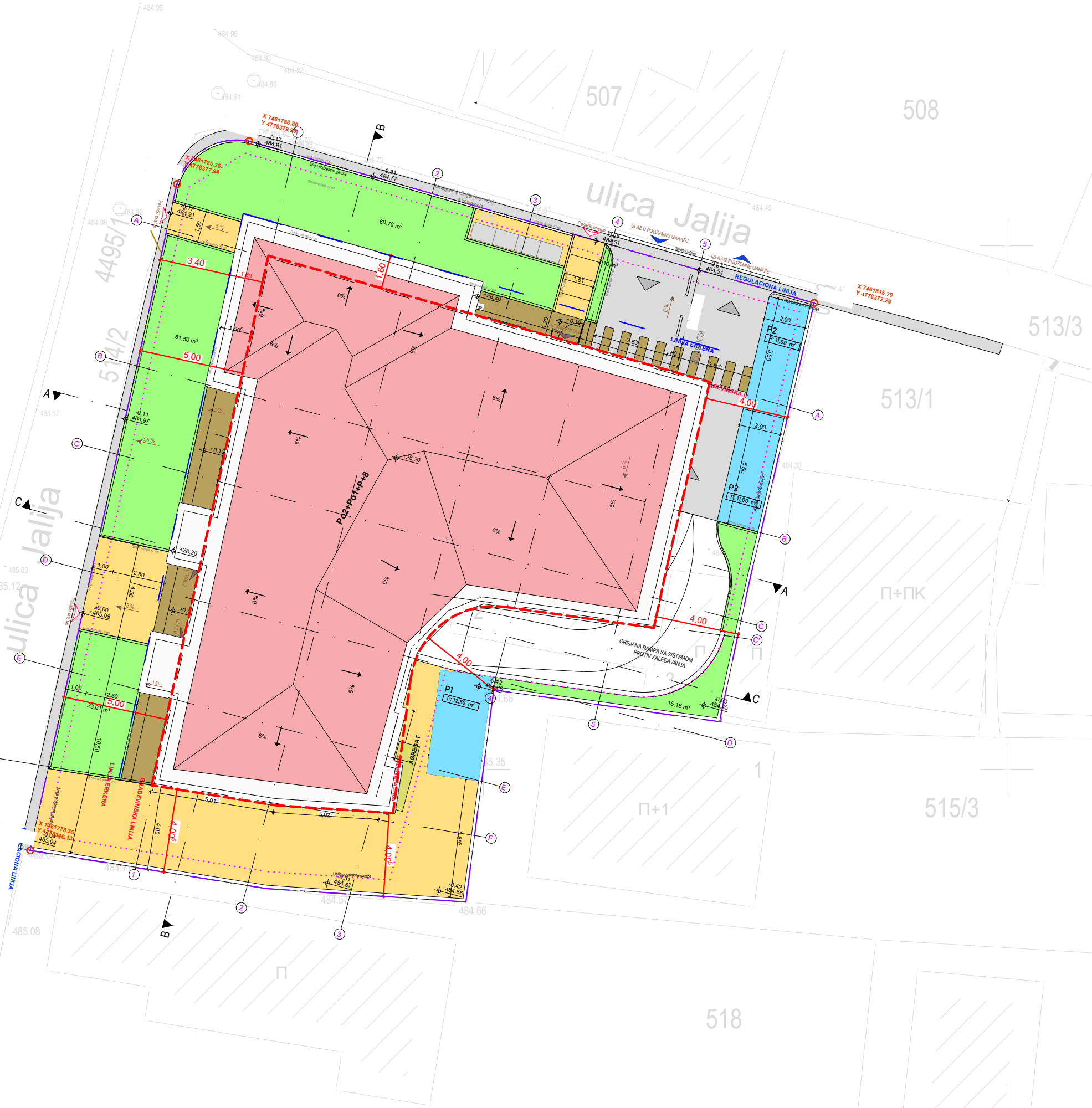


REGULACIONO-NIVELACIONO
REŠENJE
R=1:200

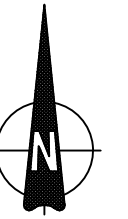


LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA URB. PROJEKTA
- GRANICA PARCELA
- FAKTIČKO STANJE (KTP)
- REGULACIONA LINIJA (PGR)
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- ERKERNI ISPADI NA OBJEKTU - GABARITI OBJEKTA IZNAD PRIZEMLJA
- GABARITI PODZEMNIH ETAŽA
- ZELENE POVRŠINE
- SLOBODNE POPLOČANE POVRŠINE
- KOLSKI PRISTUP
- PEŠAČKI PRISTUP



investitor	EK INVEST NOVA DOO Ljubljanska 21a, Novi Pazar (MB: 22008854)			
naziv objekta i lokacija	Stambeno-poslovni objekat u ulici Jalija, Novi Pazar na k.p. br. 514/1 i 515/1, K.O. Novi Pazar			
vrsta dokumentacije	URBANISTIČKI PROJEKAT			
projektant	STUDIO ADET NOVI PAZAR Stevana Nemanje 42A, 36300 Novi Pazar mat. br. 65698501			
odgovorni urbanista	EMIR AŠČERIĆ, mast.inž.arh. br. licence: 221 A150 23		potpis 	
grafički prikaz REGULACIONO-NIVELACIONO REŠENJE	razmera 1:200	datum april, 2026.	br. teh. dnev. 38/2026-09-URB	br. crteža 01



PRIKAZ SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

R=1:200



LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA URB. PROJEKTA
- GRANICA PARCELA
- FAKTIČKO STANJE (KTP)
- REGULACIONA LINIJA (PGR)
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- ERKERNI ISPADI NA OBJEKTU - GABARITI OBJEKTA IZNAD PRIZEMLJA
- GABARITI PODZEMNIH ETAŽA
- ZELENE POVRŠINE
- SLOBODNE POPLOČANE POVRŠINE
- KOLSKI PRISTUP
- PEŠAČKI PRISTUP
- ULIČNA FEKALNA KANALIZACIJA
- PLANIRANI ULIČNI VODOVOD
- KIŠNA KANALIZACIJA



investitor	EK INVEST NOVA DOO Ljubljanska 21a, Novi Pazar (MB: 22008854)			
naziv objekta i lokacija	Stambeno-poslovni objekat u ulici Jalija, Novi Pazar na k.p. br. 514/1 i 515/1, K.O. Novi Pazar			
vrsta dokumentacije	URBANISTIČKI PROJEKAT			
projektant	STUDIO ADET NOVI PAZAR Stevana Nemanje 42A, 36300 Novi Pazar mat. br. 65698501			
odgovorni urbanista	EMIR AŠČERIĆ, mast.inž.arh. br. licence: 221 A150 23		potpis 	
grafički prikaz SAOBRAĆAJNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	razmera 1:200	datum april, 2026.	br. teh. dnev. 38/2026-09-URB	br. crteža 02

4. DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

INFORMACIJA O LOKACIJI



Republika Srbija Grad Novi Pazar

Gradska uprava za izvorne i poverene poslove

Stevana Nemanje 2, tel.: 020/5151-000

Odeljenje za urbanizam i izgradnju

web: www.novipazar.rs

Broj: 350-65/24-IV/07

Datum: 06.03.2024. 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 Karišik Enes iz Novog Pazara, ul. Stane Bačanin 38/9, a na osnovu člana 53. Zakona o planiranju 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), izdaje:

INFORMACIJU O LOKACIJI

Broj katastarske parcele: 515 i 514 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 Čukovac, 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 Jalića (»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, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Celina 2, zona Ao (ostale površine) i saobraćaj (javne površine);

ZONA Ao

Osnovna namena zemljišta: Višeporodično i porodično stanovanje i poslovanje. U okviru 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 prilogu „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 200,0m² za slobodnostojeće stambene objekte, 360,0m² za dvojne objekte, 150,0m² za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m² (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, gradiće 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 podrumске etaže mogu preći zadržanu 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 linije 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 može 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 može 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 višeporodičnih 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 podrumске 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 reporni objekat u okviru bloka niže spratnosti. Razmeštaj i visinu ovih objekata definišće 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 obaveznu izradu 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 strane, dozvoljeno rastojanje od slobodnostojećeg objekta i linije susedne građevinske 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 većeg 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, zdravstvo, dečija zaštita, obrazovanje, kultura, verski objekti.

Pomoćni prostor se obezbeđuje 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 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.

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 savladavala 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, 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 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, zdravstvena, 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 minimum 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 projekcije 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 u odnosu na nultu kotu, i definiše se kao rastojanje od nulte kote 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, suteran i potkrovlje. 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, suteran 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.

Suteran – 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 i suterana, ili iznad nivoa terena (ako zgrada nema podrum ili suteran) 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 nadzidkom 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. Obično je 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 suteran).

Nadzemna etaža – deo objekta iznad površine terena, čija je kota poda min. 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 drugih radova kojima se izgrađuje novi prostor van postojećeg gabarita objekta, kao i nadziđivanje objekta, i sa njim čini građevinsku, 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; menjaju konstruktivni 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 na bočne granice parcele, od kojih je srednji objekat obavezno uzidan 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 u postojećem 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, u skladu sa odredbama zakona. Javne namene, odnosno objekti od javnog interesa mogu biti u različitim oblicima svojine.

Mešoviti gradski centri su površine namenjene centralnim sadržajima u kojima je planirana izgradnja komercijalnih, poslovnih i stambenih objekata sa obaveznim 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 sprovesti 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 izdavanje 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 zaštićene 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.

Prilog: Crtež „Plan regulacije – građevinske linije“.

Savetnik:

Mehmedović Enes d.i.a.



Rukovodilac

Nihat Crnovrsanin d.g.i.

Dostavljeno:

- 2 primerka – podnosiocu zahteva
- 1 primerak – arhivi

Informacija o lokaciji

Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Čukovac, 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

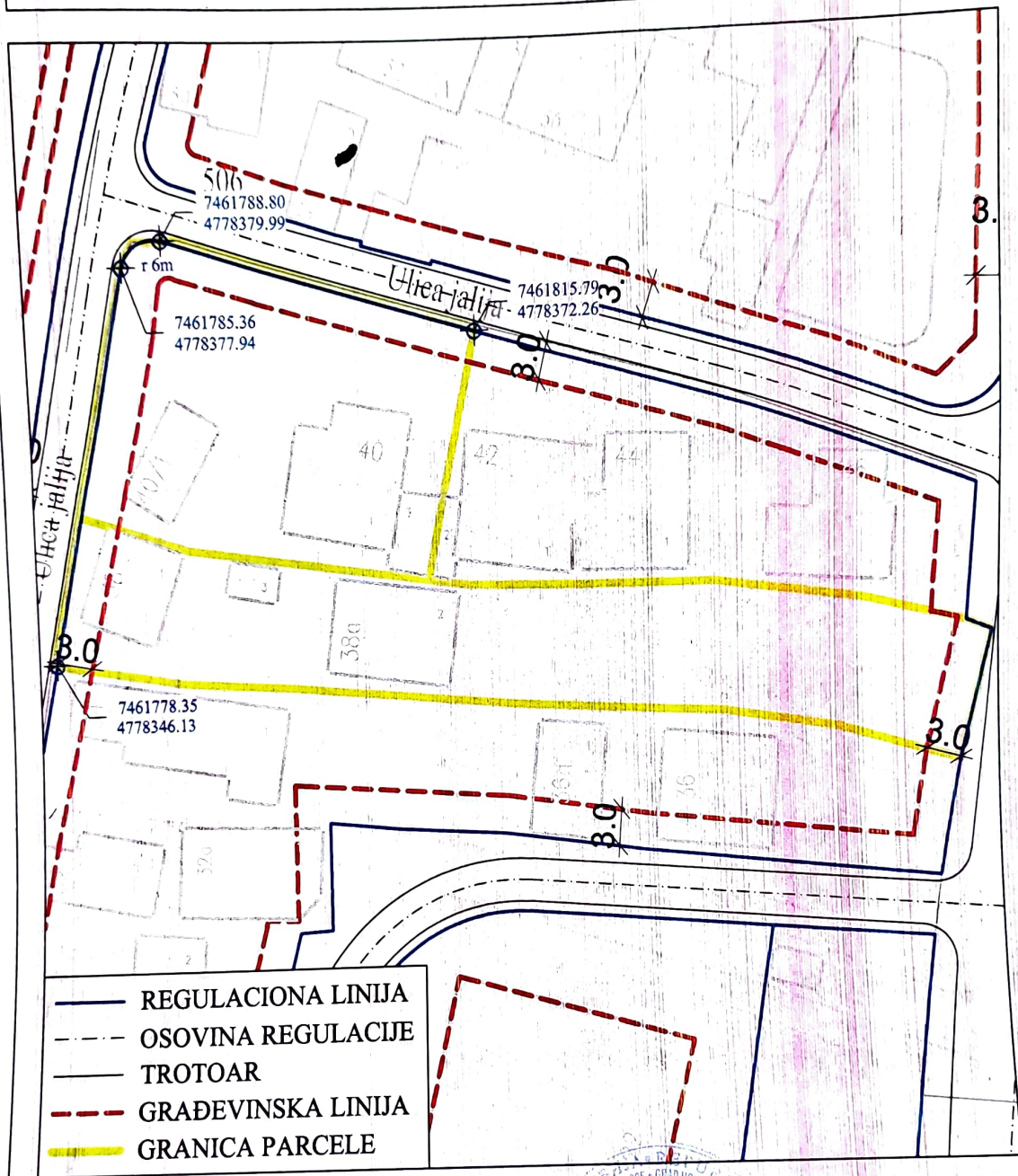
BR. ZAHTEVA: 350-65/24-IV/07

PARCELA BR.: 515 i 514 KO Novi Pazar

PODNOŠILAC ZAHTEVA: Karišik Enes

NAZIV LISTA: PLAN REGULACIJE SA GRAĐEVINSKIM LINIJAMA

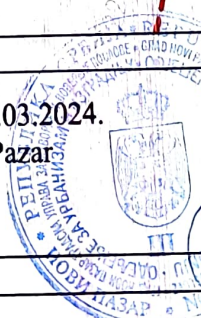
R = 1:500



Savetnik:
Mehmedović Enes d.i.a.

Datum: 06.03.2024.
Novi Pazar

Rukovodilac:
Nihat Crnovrsanin d.g.i.



KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN

KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN

Republika Srbija
Grad Novi Pazar
Kat.opština Novi Pazar

LOKACIJA : Ulica JALIJA

List 1 4
778
384



snimanje izvršeno
15.01.2026. god

Град Нови Пазар
КО. Нови Пазар
кп.6р.515/1-514/1

razmera 1:250

AGENCIJA

Geo - Zenit NP 2019
Feizovic Emir inz. geod.



USLOVI IMAOCA JAVNIH OVLAŠĆENJA

1.	Uslovi za potrebe izrade urbanističkog projekta od JP Elektrodistribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Novi Pazar	br: 8K.1.1.0-D-07.06-23426-26 datum: 07.02.2026.god.
2.	Uslovi za projektovanje i priključenje – vodovod i fekalna kanalizacija od JKP „Vodovod i kanalizacija“ Novi Pazar	br: 193 datum: 12.02.2026.god.
3.	Urbanističko-tehnički uslovi za projektovanje i priključenje na odvođenje otpadnih voda od Javnog preduzeća „Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara“	br: 770/2025 datum: 03.04.2025.god.
4.	Uslovi od JKP „Parking servis Novi Pazar“	br: 367 datum: 23.02.2026.god.
5.	Uslovi od JKP „Gradska čistoća“ Novi Pazar	br: 163 datum: 22.01.2026.god.
6.	Obaveštenje Ministarstva unutrašnjih poslova – Sektor za vanredne situacije – Odeljenje za vanredne situacije u Novom Pazaru	07.21.1 broj 217-485/256 datum: 23.01.2026.god.



Наш број: 8К.1.1.0-D-07.06-23426-26

Ваш број:

Нови Пазар, 07.02.2026

ЕК ИНВЕСТ НОВА ДОО

ЉУБЉАНСКА бр. 21А

36300 НОВИ ПАЗАР

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 514,515/1,515/2 на К.О. нови пазар,), НОВИ ПАЗАР, ЈАЛИЈА ББ

Поводом Вашег захтева, наш број 8К.1.1.0-D-07.06-23426-26, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 514,515/1,515/2 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:

- 43 станова (17,25 kW),
- 3 локала (22,08 kW),
- 2 лифта (22,08 kW),
- 1 општа потрошња (11,04 kW),
- 1 агрегат (43,47 kW),
- 2 гараже (11,04 kW),
- 1 хидростаница (43,47 kW),
- 1 котларница (43,47 kW),
- 1 вентилација (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 објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:

А. У постојећој МБТС 10/0.4kV 1x1000kVA „Јалија,, у надлежности ОДС-а са трансформатором 10/0.4kV од 1000 kVA, уградити нови НН блок са 12 извода, главним НН прекидачем од 1600 А и бројилом за мерење протока енергије са уграђеним модемима за даљинско читавање,

Б. Изградња НН прикључних водова, типа и пресека 2 x PP00-A 4x150mm² положених у кабловску канализацију од МБТС 10/0.4kV „Јалија,, до мерноразводних ормана смештених у ходничком делу објекта.

- 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 постојећој 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 изграђеној кабловској канализацији.

2.6. Инвеститор изградње објекта ће извести заштиту од напона додиратног 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-а. Бројило ће бити опремљено склопком и NBIoT модемом.

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

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



Прилог:

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Директор огранка

Бошко Ратковић спец. струк. екон.

OGRANAK ELEKTRODISTRIBUCIJA NOVI PAZAR
DIMITRIJA TUCOVIĆA BB, NOVI PAZAR 36300

PIB: 114337897 14282443
EK INVEST NOVA DOO
LJUBLJANSKA 21A
36300 NOVI PAZAR
Srbija

Profaktura broj: 1000579625

Mesto i datum izdavanja: NOVI PAZAR, 09.02.2026.
Naš broj: 06-23426-26

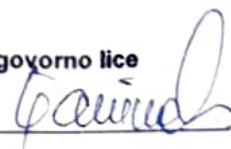
OBJEKAT: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, NOVI PAZAR, JALIJA BBB (parcela br 514, 515/1, 515/2 na K.O. Novi Pazar)

RBR Naziv usluge	Količina	JM	Cena	Vrednost/ Poreska osnovica	Stopa PDV%	PDV	Ukupno
1. Izdavanje uslova i mišljenja - Uslovi za izradu urbanističkih planova, za projektovanje komunalne infrastrukture i sl.	1	Kom	8.242,00	8.242,00	20	1.648,40	9.890,40
UKUPNO				8.242,00		1.648,40	9.890,40

Osnovica: 8.242,00
Stopa PDV %: 20,00
PDV: 1.648,40
Ukupno za plaćanje: 9.890,40

Broj tekućeg računa: 200-0810000008842-98
Poziv na broj: 97-401000579625
Datum valute 24.02.2026.

Odgovorno lice





JAVNO KOMUNALNO PREDUZEĆE
VODOVOD I KANALIZACIJA
NOVI PAZAR

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
Komerijala- FAX: 316-847
Služba održ. Vodovoda: 311-785
Opšte pravna služba: 336-681
Merno naplatna operativa: 336-680

Broj: 193
Dana: 12.02.2026.

U vezi sa podnosiocem zahteva:

Naziv : EK INVEST NOVA DOO NOVI PAZAR
Matični broj i PIB : 22008854 i 114337897
Mesto : Novi Pazar
Adresa : Ljubljanska 21A
Kontakt : 0649993020

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

Za izgradnju nove stambene zgrade Po2 + Po1 + Pr + 8 na
KP. Br 514/1, 515/1 KO Novi Pazar
Ukupno BRUTO izgrađene površine 5.642,56 m2
Broj katastarskih parcela : 514/1, 515/1 KO Novi Pazar, ukupne površine
915m2
Klasifikaciona oznaka: 112222, 123002
Katastarska opština : Novi Pazar

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE 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 Jalija, 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 Jalija, izgraditi deonicu novog uličnog vodovoda od PE vodovodnih cevi Ø160mm ukupne dužine od L=100,00m. Pomenuti novi ulični cevovod **nedostajuća infrastruktura** PE Ø160mm, priključiće se na postojeći ulični cevovod vodovoda PE Ø200mm u ulici Jalija. 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, asfaltiranih 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 Jalića, na napred pomenutu **nedostajuću infrastrukturu** - planirani ulični vodovod PE Ø160mm L=100,00m.
- 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 Ø200/150mm. Priključak od ulične cevi do vodomernog skloništa projektovati isključivo u pravoj liniji od PE cevi Ø160mm, 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 Ø100mm za hidrantsku vodovodnu mrežu, jedan Ø100mm za sprinklersku vodovodnu mrežu, jedan kombinovani Ø50mm za sanitarnu vodovodnu mrežu stanova i tri 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 Ø20 mm, sa zajedničkim spratnim ormarićem za njihov smeštaj u okviru zajedničkih prostorija - hodnika. Nije dozvoljeno smeštanje napred pomenutih internih vodomera Ø20 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 ulične 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 uličnu fekalnu kanalizacionu mrežu u ulici Jalića.
- 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. Revizionni 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.
- Revizionni 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, predvideti odgovarajući način čišćenja kućnog priključka iz objekta. Čistilica mora biti smeštena sa unutrašnje strane objekta, na prednjem spoljnom 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 izlivanje 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 priključi 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.

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 12.02.2027. 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	847.690,00 din
-FEKALNA KANALIZACIJA	67.450,00 din

I UKUPNO IZRADA PRIKLJUČAKA BEZ PDV-a	915.140,00 din
PDV	183.028,00 din

I UKUPNO ADMINISTRATIVNA CENA KOŠTANJA BEZ PDV-a 915.140,00 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 Ø50mm: 1x225.000,00 225.000,00 din

-CENA KOŠTANJA PREMA PROFILU PRIKLJUČKA ZA POSLOVNE OBJEKTE - LOKALE
Priključak (vodomer un. prečnik) profil Ø25mm: 3x110.000,00 330.000,00 din

-NADOKNADA PREMA BROJU STANOVA : 43x20.000,00 860.000,00 din

II UKUPNO ADMINISTRATIVNA CENA KOŠTANJA BEZ PDV-a 2.515.000,00 din
PDV 20% 503.000,00 din

II UKUPNO ADMINISTRATIVNA CENA KOŠTANJA SA PDV-om 3.018.000,00din

III NEDOSTAJUĆA INFRASTRUKTURA CENA :

-NEDOSTAJUĆA INFRASTRUKTURA VODOVOD BEZ PDV : 1.854,020,00 din

370.804,00 din
PDV 20% 2.224,824.00 din

III UKUPNO NEDOSTAJUĆA INFRASTRUKTURA BEZ PDV : 1.854,020,00 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 =915.140,00 din+3.018,000,00 din+1.854,020,00 din =
5.787,160,00 din**

UKUPNO NAKNADA ZA PRIKLJUČENJE : 5.787,160,00 din

**SREDSTVA OD 5.787,160,00 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 193**

NAPOMENA:

**IZGRADNJA NEDOSTAJUĆE INFRASTRUKTURE VODOVODA, KAO I
PRIKLJUČENJE PREDMETNOG OBJEKTA NA ISTE, USLOVLJENA JE
PRIBAVLJANJEM SVIH POTREBNIH SAGLASNOSTI I DOZVOLA ZA NJENU
REALIZACIJU, KAO ŠTO JE I NAPRED POMENUTO, ŠTO JE OBAVEZA I O
TROŠKU INVESTITORA OBJEKTA.
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 IZRADA 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 :
Amel Ramović dipl.inž.građ.

Projektant :
Armin Mušić dipl.inž.građ.

Generalni direktor :
Gradimir Nedeljković dipl.ecc.



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

Almir Biševac Digitally signed by Almir
Biševac 200030345
200030345 Date: 2026.03.23 09:03:38
+01'00'

Postupajući po zahtevu, podnetom u ime **EK INVEST NOVA DOO 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 infrastrukturu i odvođenje otpadnih voda za

Broj predmeta	770 / 2025		
Datum podnošenja zahteva	03.04.2025.		
Lice na čije ime se izdaju uslovi za projektovanje i priključenje	Ime i prezime / naziv lica	EK INVEST NOVA DOO Novi Pazar	
	Adresa	Ljubljanska, br.21A, Novi Pazar	
	PIB / MB	114337897 / 22008854	
Dokumentacija priložena uz zahtev			
IDR glavna sveska, IDR arhitektura, DWG podloge			
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 koji obuhvata deo naselja Čukovac, 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“		
Adresa lokacije	Ulica Jalija bb, Novi Pazar		
Broj KP, katastarska opština i površina KP	Broj KP	Katastarska opština	Površina
	514/1, 515/1	Novi Pazar	915 m2
Vrsta radova	Nova gradnja		
Namena objekta	Stambeno-poslovni objekat 2Po+Pr+8		
BRGP (za zgrade) / Dužina (za infrastrukturu)	5.642,56 m2		
Dominantna kategorija objekta	V - slobodno-stojeći objekat		
Klasifikacija dela	Kategorija objekta ili dela objekta	Učešće u ukupnoj površini	Klasifikaciona oznaka
	V	92,09 %	112222
	V	7,91 %	123002

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 koji obuhvata deo naselja Čukovac, 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“, to jest u deo naselja u kojem se planira izgradnja predmetnog objekta, predviđeno je:

-Proširenje postojeće ulice Jalija, proširenje javne površine predviđeno je na katastarskim parcelama 515/2, 514/2 i 514/3 KO Novi Pazar, predviđaju jasno utvrđene dimenzije kolovoza. Širina kolovoznog dela iznosi 1 x 3,5 m za jednosmerni saobraćaj, dok će se sa obe strane kolovoza izgraditi pešačke staze promenljive širine, čime će se omogućiti sigurno kretanje pešaka i nesmetan saobraćaj vozila.

-Proširenje postojeće ulice Jalija tretira se kao **nedostajuća infrastrukturna dela saobraćajnice**, čiju izgradnju u celosti finansira investitor to jest investitor je izdvojio delove svoje parcele za proširenje javne površine. Ukupni trošak izgradnje ove saobraćajnice 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 treba da se realizuje direktno sa ulice Jalija, k.p. 4495/1 KO Novi Pazar (i preko k.p. 515/2, 514/2 i 514/3 KO Novi Pazr koje su predmet proširenja ulice Jalija), preko planiranih trotoara, do glavnih ulaza u objekat, kako je to predviđeno u idejnom rešenju od strane projektnog biroa IKN architectural studio (ul.Mur,bb. Novi Pazar) sa brojem tehničkog dnevnika I-05/2025 iz Januar-a 2026.godine. 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 Jalija.

- Saobraćajni priključak na javni kolovoz, odnosno na ulicu Jalija, katastarska parcela 4495/1 KO Novi Pazar (preko k.p. 515/2, 514/2 i 514/3 KO Novi Pazr koje su predmet proširenja ulice Jalija), kako je predviđeno idejnim rešenjem izrađenim od strane preduzeća IKN architectural studio (ul.Mur,bb. Novi Pazar) sa brojem tehničkog dnevnika I-05/2025 iz Januar-a 2026.godine, **može se realizovati** prema datom projektu pod sledećim uslovima:

-Očuvanje nivelete

– Saobraćajni priključak mora biti izveden tako da ne utiče negativno na niveletu proširene postojeće ulice Jalija. To podrazumeva da projektovani priključak treba da bude u skladu sa postojećim niveletama javnog puta i pešačke staze, 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.

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, 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 Jalića.

-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.

- Trotoari ako se tokom radova oštete 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. Ovičenje 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 24x15x100 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 odvodnjavanje urbanih površina.

-Novoplaniranu ulicu Čerkez mahala sa njenim proširenjem 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.

- 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.

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.

- Nedostajuću infrastrukturu 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.

-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.

-Priključenje objekta planirati na planiranu uličnu kišnu kanalizacionu mrežu - nedostajuću infrastrukturu u pristupnoj ulici Jalija k.p. 4495/1 KO Novi Pazar, do predmetnog objekta, u cev od Ø 400 mm u ulici Jalija u dužini od 80 metara, 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 kanalizacije 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 250 mm, 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 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 zauzjenih 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.

Ostali podaci

Prilozi	Uslovi za projektovanje i priključenje, skica priključenja 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.	609.396,48 din

Obradivač predmeta

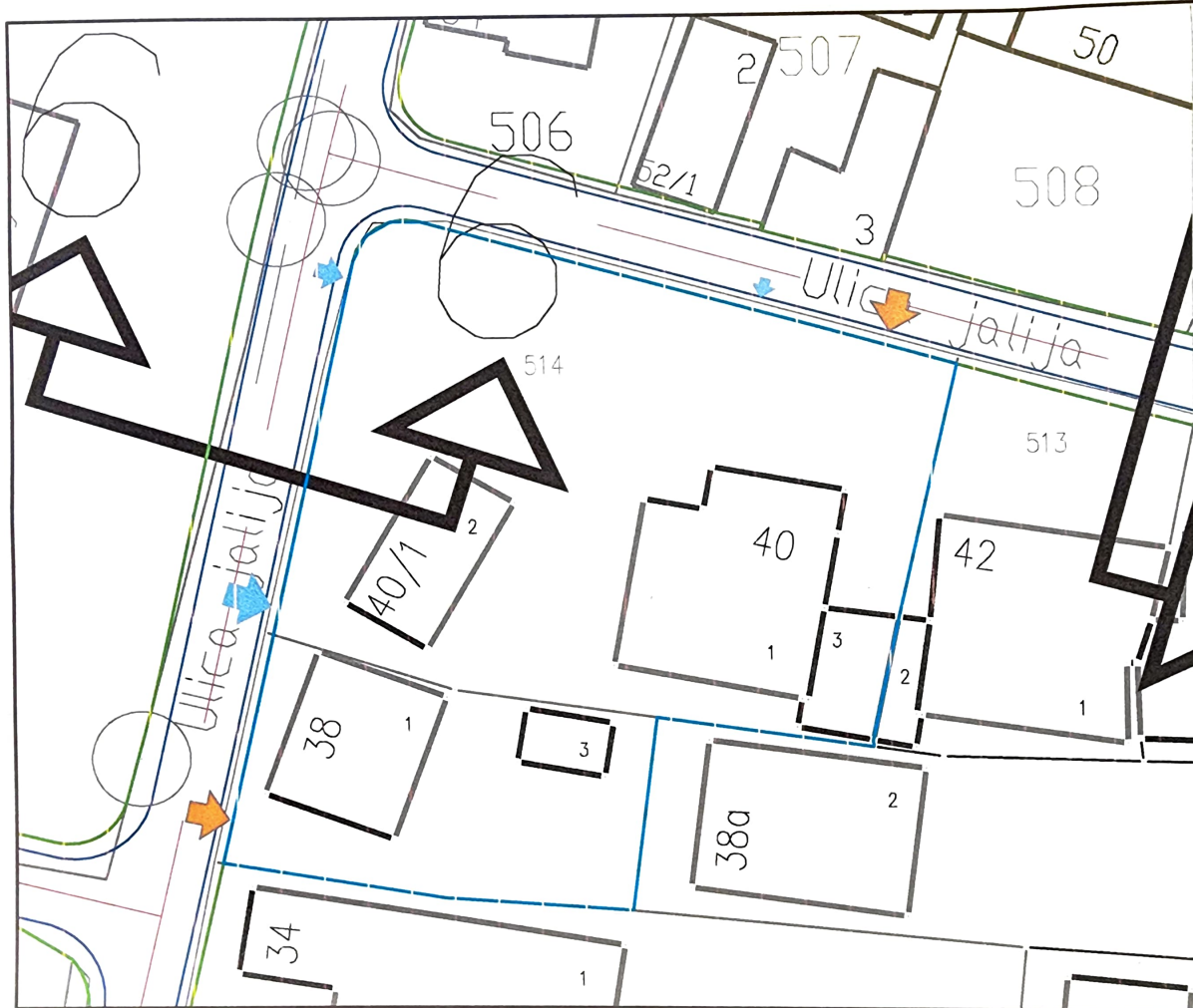
Almir Biševac, master inž.arh.





Direktor

Berin Ljajić, dipl.prav.

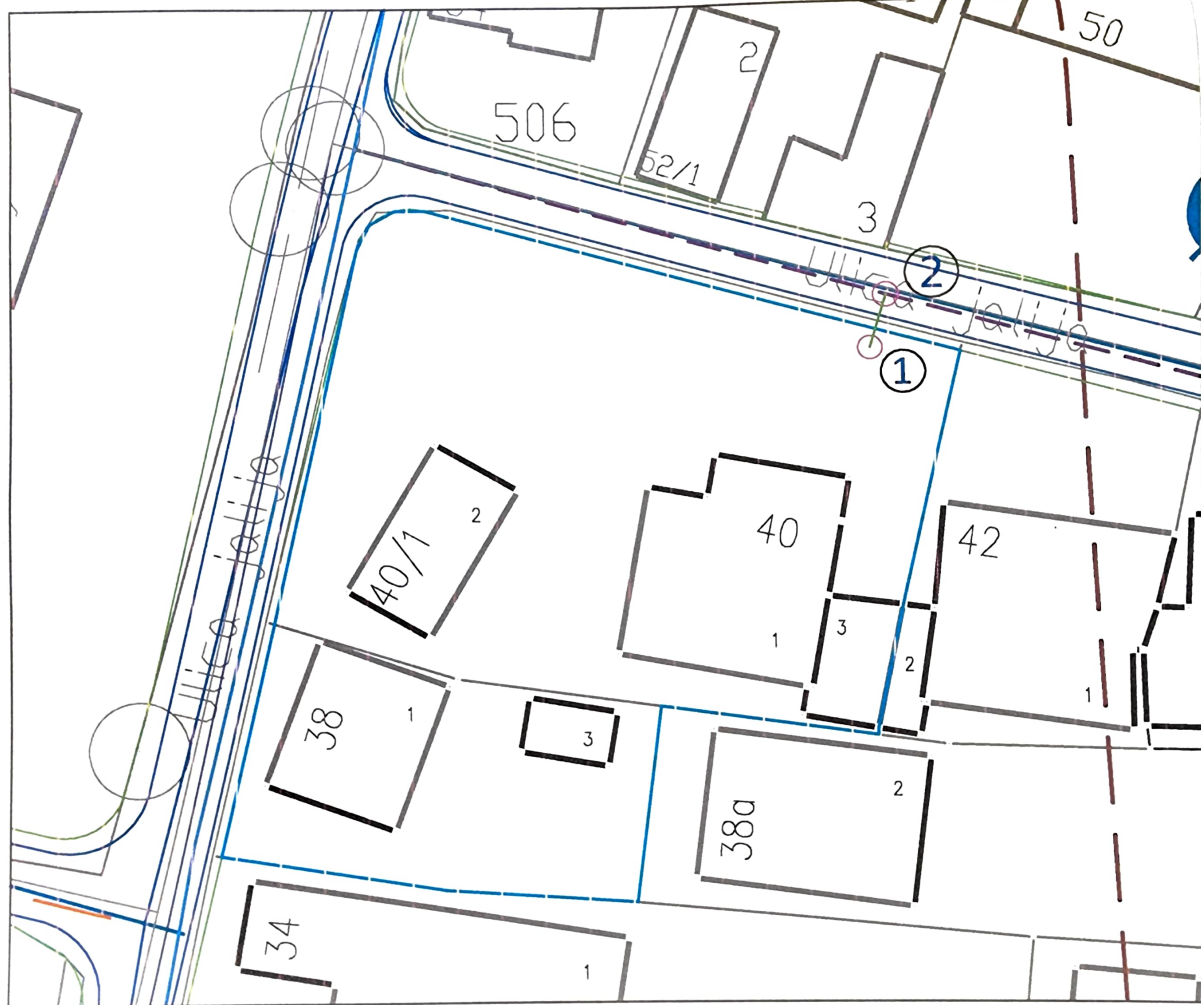




L = 11,5 m¹ Ukupna dužina priključaka na javnu površinu

Legenda	
	Saobraćajni priključak na javnu površinu
	Pešački priključak na javnu površinu
Sadržaj	Situacija postojeće ulice Cetinjska sa priključcima
Datum:	Broj:

Handwritten signature



Prekopavanje za priključenje
na kišnu kanalizaciju

Priključak

L = 3 m'
d = 0,60 m'
h = 1,60 m'

Legenda

- Planska ulična kišna kanalizacija Ø 400
- Trasa priključenja Ø 250
- ① Planirani šaht kišne kanalizacione mreže unutar planirane parcele
- ② Planirani šaht kišne kanalizacione mreže na javnoj površini
- Sadržaj Situacija kišne kanalizacije

Stanić



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 , 23.02.2026.god.

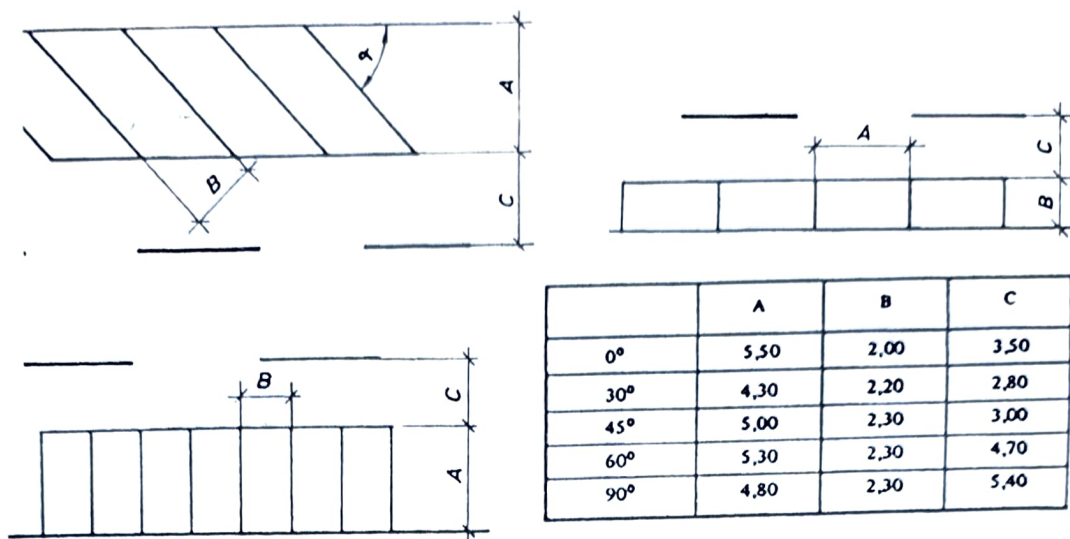
Grad Novi Pazar

Odeljenje za izvorne i poverene poslove

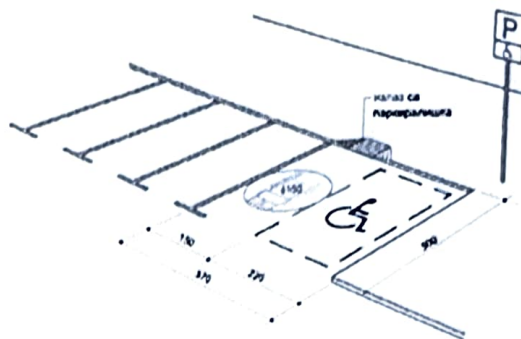
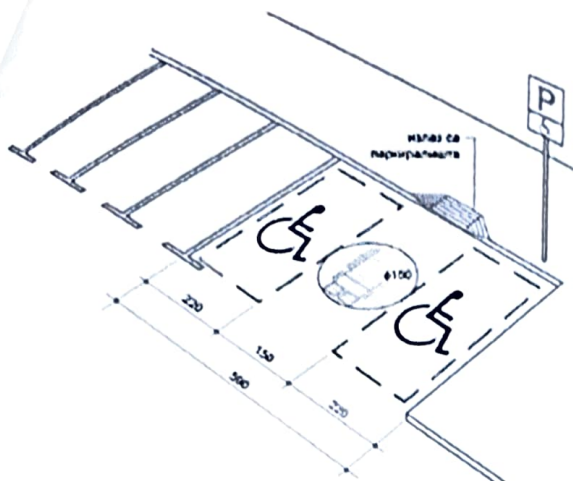
Postupajući po zahtevu **EK INVEST NOVA DOO** za izdavanje tehničkih uslova za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju **stambeno-poslovnog objekta** bruto izgrađene površine **5.642,56 m²** u **Ul. Jalijsa**, na kat. parceli br. : **514/1 i 515/1 KO Novi Pazar**, JKP „Parking servis“ Novi Pazar izdaje 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 m² korisnog prostora za banke, zdravstvene, poslovne, obrazovne ili administrativne ustanove
 - Jedno parking mesto na 150 m² korisnog prostora za pošte
 - Jedno parking mesto na 100 m² korisnog 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 m² korisnog 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 uličnih 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).



3. Svetla visina garaža ne sme biti manja od 220 cm, mereno od kote gotovog poda do najnižeg nivoua elemenata konstrukcije.
4. Obezbediti potreban broj ulaza, odnosno izlaza iz garaže u zavisnosti od korisne površine garaže.
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 morauek 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: 43 PM
- Za poslovni prostor: $243,09 \text{ m}^2 / 100 = 3 \text{ PM}$

UKUPNO 46 PM

Obzirom da je projektnom dokumentacijom predviđeno **47** parking mesta, **prema tome nema nedostajućih parking mesta.**

JKP Parking servis Novi Pazar
master inž. građ. Armin Mehović



PARKING SERVIS NOVI PAZAR
BROJ 372
DATUM 23.2.2026

JKP PARKING SERVIS NOVI PAZAR

KOSANČIĆEVA BB
36300 NOVI PAZAR
PIB: 109334611

Matični broj: 21163597 Registarski broj:
Telefon: +3841 65 4747222; 020/319-921
Račun: 155-39754-58

Operator: DEMO

Račun-otpremnica br. 26-RN001000053

Objekat: PARKING
KOSANČIĆEVA BB NOVI PAZAR

Datum izdavanja računa: 23.02.2026
Mesto izdavanja računa: NOVI PAZAR
Datum prometa dobara: 23.02.2026
Mesto prometa dobara: NOVI PAZAR
Dokument:

Šifra partnera: 00547

EK INVEST NOVA DOO

36300 Novi Pazar, LJUBLJANSKA 21A
PIB: 114337897 Mat.br.: 22008854

Dostava/Prevoznik: Naš prevoz

Rb	Šifra	Naziv artikla	Barkod	JM	KOL	Cena bez PDV	% Rabat	PDV	Iznos PDV	Vrednost sa PDV
1.	000010	CEOP-Izdavanje lokacijskih uslova za proje.i priklju.objekta		M2	5.642,560	23,00	0,00	20%	25.955,78	155.734,66

Ukupan iznos sa PDV: 155.734,66

Specifikacija poreza

Datum	Broj računa	Iznos:	Osnovica 20%	Iznos 20%	Osnovica 10%	Iznos 10%
23.02.2026	RN001000053	155.734,66	129.778,88	25.955,78	0,00	0,00
			129.778,88	25.955,78	0,00	0,00

Vrednost bez PDV: 129.778,88
Iznos PDV: 25.955,78
Vrednost sa PDV: 155.734,66
Rabat: 0,00

UKUPAN IZNOS ZA UPLATU: 155.734,66

VALUTE PLAĆANJA:

155.734,66 valuta 10.03.2026 model: poziv na broj: 26-RN001000053

NAPOMENA:

KO 514/1 I 515/1

Ovlašćeno lice: Demo Korisnik, Bul.Kralja Aleksandra 15, tel. 011/1234-567

(fakturisao)



(Ime, prezime i potpis prevoznika - ukoliko ga ima)

(primio)



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: 163

u Novom Pazaru, dana 22.01.2026.god.

EK INVEST NOVA DOO
Ul. Ljubljanska 21A, 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 stambeno-poslovnog objekta Po2+Po1+Pr+8 u ul. Jalijska, na kat.parc. br. 514/1, 515/1 KO Novi Pazar.

JKP Gradska čistoća
Denis Kecap



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: 163

u Novom Pazaru, dana 22.01.2026. god.

EK INVEST NOVA DOO Ul. Ljubljanska 21A, Novi Pazar

Investitor EK INVEST NOVA DOO dostavio je JKP Gradska čistoća zahtev za izdavanje uslova za evakuaciju komunalnog otpada, za potrebe izrade Urbanističkog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta Po2+Po1+Pr+8 u ul. Jalića, na kat.parc. br. 514/1, 515/1 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 4 (četiri) kontejnera.

JKP Gradska čistoća
Denis Kecap

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Новом Пазару
07.21.1 број 217-485/26
23.01.2026. године
Нови Пазар
Ул. Кеј 37. Санџачке дивизије бр.26

„ЕК INVEST NOVA“ ДОО

НОВИ ПАЗАР
Ул. Љубљанска бр.21А

ПРЕДМЕТ: Обавештење

ВЕЗА: Захтев за издавање техничких услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у Новом Пазару

У вези са списима предмета достављеним од стране „ЕК INVEST NOVA“ ДОО из Новог Пазара, ул. Љубљанска бр.21А, од 23.01.2026. године, који се односе на издавање техничких услова који садрже услове у погледу мера заштите од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено – пословног објекта, спратности По2+По1+Пр+8, у улици Јалија у Новом Пазару, на кат. пар. бр. 514/1, 515/1 КО Нови Пазар, обавештавамо Вас да ово Одељење сходно чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), издаје мишљења 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.

Напомињемо, у случају да плански документ и урбанистички пројекат представљају основ за издавање локацијских услова, исти не садрже могућности, ограничења и услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија, 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. 20. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/2023).

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
пуковник полиције
Дарко Белић



5. IDEJNO REŠENJE

0.1 NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0 - GLAVNA SVESKA

Investitor: EK INVEST NOVA DOO, ul. Ljubljanska 21A, 36300,
Novi Pazar, Srbija

Objekat: Stambeno-poslovni objekat, ulica Jalija, Po2+Po1+Pr+8, Novi
Pazar, Srbija, na KP 514/1, 515/1 KO Novi Pazar

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR - Idejno rešenje

Vrsta radova: Nova gradnja

Projektant: INK architectural studio, ul. Mur bb, Novi Pazar

Odgovorno lice projektanta: Nermin Smajović, preduzetnik

Potpis:

Glavni projektant: Mithat Smailbegović dip.inž.arh.

Licenca: 300 353703

Potpis:

Broj tehničke dokumentacije : I-05/2025
Mesto i datum: Novi Pazar, Januar 2026.god

0.2 SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

0.1	Naslovna strana glavne sveske	
0.2.	Sadržaj glavne sveske	
0.3	Odluka o imenovanju glavnog projektanta	<i>Prilog 8.</i>
0.4	Izjava glavnog projektanta	<i>Prilog 3.</i>
0.5.	Sadržaj tehničke dokumentacije	
0.6.	Podaci o projektantima	
0.7.	Podaci o objektu i lokaciji	
0.8.	Sažeti tehnički opis	<i>Prilog 1A.</i>
0.9.	Specifikacija posebnih delova objekta	<i>Prilog 1B.</i>
0.10.	Grafički prilozi	

0.3. ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a. 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, 62/2023 i 91/2025) i odredba Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ('Sl. glasnik RS', br. 96/2023) kao :

GLAVNI PROJEKTANT

za izradu Idejnog rešenja (IDR), za novu gradnju, Stambeno-poslovnog objekta, ulica Jalića, Po2+Po1+Pr+8, Novi Pazar, Srbija, na KP 514/1, 515/1 KO Novi Pazar određuje se:

Dip.inž.arh. Mithat Smailbegović.....300 353703

Investitor: EK INVEST NOVA DOO, ul. Ljubljanska 21A, 36300, Novi Pazar, Srbija

Odgovorno lice/ Zastupnik: INK architectural studio, ul. Mur bb, Nermin Smajović direktor

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije : I-05/2025
Mesto i datum: Novi Pazar, Januar 2026.god


0.4. IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA

Glavni projektant Idejnog rešenja (IDR), za novu gradnju, Stambeno-poslovnog objekta, ulica Jalija, Po2+Po1+Pr+8, Novi Pazar, Srbija, na KP 514/1, 515/1 KO Novi Pazar:

Mithat Smailbegović, dipl.inž.arh

IZJAVLJUJEM

da su delovi projekta Idejnog rešenja (IDR) međusobno usaglašeni, da podaci u glavnoj svesci odgovaraju sadržini projekta

0	GLAVNA SVESKA	br: I-05/2025
1	PROJEKAT ARHITEKTURE	br: I-05/2025
Glavni projektant:	Mithat Smailbegović, dipl.inž.arh	
Broj licence:	300 353703	
Potpis:		

Broj tehničke dokumentacije : I-05/2025

Mesto i datum: Novi Pazar, Januar 2026.god

0.5 SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0	GLAVNA SVESKA	br: I-05/2025
1	PROJEKAT ARHITEKTURE	br: I-05/2025

0.6 PODACI O PROJEKTANTIMA

GLAVNA SVESKA:

Projektant: INK architectural studio, ul. Mur bb, 36300, Novi Pazar

Glavni projektant: Mithat Smailbegović, dipl.inž.arh.

Broj licence: 300 3537 03

Potpis:



PROJEKAT ARHITEKTURE:

Projektant: INK architectural studio, ul. Mur bb, 36300, Novi Pazar

Odgovorni projektant: Mithat Smailbegović, dipl.inž.arh.

Broj licence: 300 3537 03

Potpis:



0.7. PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

tip objekta:	Slobodno-stojeći objekat	
kategorija objekta:	V – Zgrade – Zahtevni objekti	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	Učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
	92,09 %	112222 – Stambene zgrade sa tri i više stanova preko 2 000 m² V kategorije
	7,91 %	123002 - Zgrade za trgovinu na veliko i malo preko 400 m² ili P+1
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	PLAN GENERALNE REGULACIJE -za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja Čukovac; 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)	
mesto:	Ul. Jalija, 36300 Novi Pazar	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština:	KP 514/1, 515/1 KO Novi Pazar	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:	Priključak na ulicu Jalija na KP 4495/1 KO Novi Pazar, preko KP 514/2, 514/3, 515/2 KO Novi Pazar	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj senalazi priključak na javnu saobraćajnicu:	Priključak na ulicu Jalija na KP 4495/1 KO Novi Pazar, preko KP 514/2, 514/3, 515/2 KO Novi Pazar	
PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:		
ELEKTROENERGETSKA DISTRIBUTIVNA MREŽA		
Ukupan kapacitet:	Projektovani kapacitet električne energije objekta prilagođen je uslovima korišćenja projektovanog objekta sa 3 brojila za lokale, 43 brojila za stanove, 1 brojilo za zajedničku potrošnju, 2 brojila za liftove, 2 brojila za garaže, 1 brojilo za hidrostanicu, 1 brojilo za kotlaru, 1 brojilo za ventilaciju, 1 brojilo za dizelektrični agregat.	
Vrsta priključka:	individualni (trajni)	
Vrsta mernog uređaja:	Trofazno električno multifunkcionalno brojilo 10-60A	
Potreban energetska kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima):	Ukupno: - Lokali 3 komada, jednovremene snage od po 22,08kW, nominalna struja limitatora 32A; -	

	<ul style="list-style-type: none"> - Stanovi 43 komada, jednovremene snage od po 17,25kW, nominalna struja limitatora 25A; - Zajednička potrošnja 1 komad, jednovremene snage od 11,04 nominalna struja limitatora 16A; - Liftovi 2 komada, jednovremene snage od po 22,08kW, nominalna struja limitatora 32A; - Garaže 2 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; - Dizel električni agregat 1 komad, jednovremene snage od 43,5kW, nominalna struja limitatora 63A; - Ventilacija 1 komad, jednovremene snage od 43,5kW, nominalna struja limitatora 63A;
Potrebni energetske kapacitete za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima):	<p>Ukupno:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zajednička potrošnja A 1 komad, jednovremene snage od 11,04kW nominalna struja limitatora 16A; - Liftovi 2 komada, jednovremene snage od po 22,08kW, nominalna struja limitatora 32A; - Garaže 2 komada, jednovremene snage od po 11,04kW, nominalna struja limitatora 16A; - Hidrostanica 1 komad, jednovremene snage od po 17,25kW, nominalna struja limitatora 25A; - Ventilacija 1 komad, jednovremene snage od 43,5kW, nominalna struja limitatora 63A; - Dizel električni agregat 1 komad, jednovremene snage od 43,5kW, nominalna struja limitatora 63A;
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/ parcelama:	/
Netipični potrošači:	/
Potreba za većom pouzdanosti i sigurnosti u isci električne energije:	/
Priključak na uličnu vodovodnu mrežu:	<p>Priključak za sanitarnu vodu: Priključak sanitarne vode planiran je na postojeću vodovodnu infrastrukturu. Ukupan kapacitet: 3,804 l/sec Vrsta priključka: trajni Vrsta mernog uređaja: vodomer DN50 Potreban kapacitet za različite namene: / Potreban kapacitet za zajedničku potrošnju: / Priključak za hidrantsku mrežu: Novi priključak, potrebna količina za spoljašnju i unutrašnju mrežu je 20 l/s. Ukupan kapacitet: 20 l/sec Vrsta priključka: trajni Vrsta mernog uređaja: vodomer DN100 Potreban kapacitet za različite namene: / Potreban kapacitet za zajedničku potrošnju: /</p> <p>Priključak za sprinkler postrojenje: Novi priključak, potrebna količina za sprinkler postrojenje je 19,00 l/s. Ukupan kapacitet: 19,00 l/sec</p>

	Vrsta priključka: trajni Vrsta mernog uređaja: vodomer DN100 Potreban kapacitet za različite namene: / Potreban kapacitet za zajedničku potrošnju: / Ukupan kapacitet potreban za objekat: 42,804 l/s.
Priključak na uličnu kanalizacionu mrežu:	Priključak: Priključak glavnih odvodnih fekalnih kanala objekta je Ø200mm, sa priključenjem na glavnu kanalizacionu mrežu u ulici Jalića od PP kanalizacionih cevi, profila Ø250mm . Dubina dna ulične fekalne kanalizacione cevi je oko 1,70 m od površine asvalta-poklopca šahta. Priključak će se izvesti na novi ulični revizioni silaz poprečnog preseka 1,00m x 1,00m. Ukupan kapacitet: 13,316 l/sec Vrsta priključka: Trajni- Ø 200 Vrsta mernog uređaja: / Potrebni kapaciteti za različite namene:/ Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju:/
Priključak na uličnu atmosfersku mrežu:	Priključak: Priključak glavnih odvodnih kišnih kanala je Ø200mm. Atmosferska voda će se preko slivnika i zatvorenog cevnog sistema atmosferske kanalizacije odvesti do postojeće kišne kanalizacije mreže u ulici Jalića od PVC cevi Ø600mm Ukupan kapacitet: 12,634l/sec Vrsta priključka: Trajni- Ø 200 Vrsta mernog uređaja: / Potrebni kapaciteti za različite namene:/ Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju:/
Priključak na PTT mrežu	Planirane 52 parice za telefonske priključke i isto toliko priključaka za internet.

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

Dimenzije objekta:	Ukupna površina parcele/parcela:	915 m ²
	Ukupna BRGP nadzemno:	4.030,38 m ²
	Ukupna BRUTO izgrađena površina:	5.642,56 m ²
	Ukupna NETO površina:	4.725,31 m ² Stambeno:2.847,84 m ² Poslovno:243,09 m ² Garažni prost: 1.332,25 m ² Tehničke prost: 27,72 m ² Zajedničke prost: 255,88 m ² Ostave: 18,53 m ²
	BRUTO površina prizemlja:	395,58 m ²
	Površina zemljišta pod objektom/zauzetost (horizontalna projekcija najšire etaže):	454,35 m ²
	Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža)	Po2+Po1+Pr+8
	Visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.)	28,20m
	Apsolutna visinska kota (venac, slime, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	513,28 mnv
	Spratna visina:	-2. Podrum 270 cm -1. Podrum 300 cm Prizemlje 360 cm Sprat 1-7 295 cm Sprat 8 320 cm
	Broj funkcionalnih jed./br.stan:	43 stanova 3 lokala 2 garaže
	Broj parking mesta:	47
Materijalizacija objekta:	Materijalizacija fasade:	Kontaktna termička fasada
	Orijentacija slemena:	Složeni krov na više voda
	Nagib krova:	6%
	Materijalizacija krova:	Tr. lim
Procenat zelenih i slobodnih površina:	Minimalno 15% površine parcele:	16,74 %
Indeks zauzetosti:	Maksimalno 70%:	49,66 %
Indeks izgrađenosti:	Nije definisano planom	4,40
Predračunska vrednost:	Orijentaciono 500e/m ²	332.911.040,00 RSD

0.8 SAŽETI TEHNIČKI OPIS

ARHITEKTURA

1. Uvod

Planirana je izgradnja stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Po2+Po1+Pr+8. Lokacija predmetnog objekta nalazi se u uzem centru Novog Pazara i izlazi na ulicu Jalića, na parceli **KP 514/1, 515/1 KO Novi Pazar**. Ukupna površina svih parcela koje su zahvacene projektom iznosi 915 m².

2. Postojeće stanje

Na lokaciji se nalazi više postojećih objekata:

- Objekat br.1 na kp 514/1, porodična stambena zgrada, objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju
- Objekat br.2 na kp 514/1, porodična stambena zgrada, objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju
- Objekat br.3 na kp 514/1, pomoćna zgrada, objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju
- Objekat br.1 na kp 515/1, porodična stambena zgrada, objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju
- Objekat br.2 na kp 515/1, pomoćna zgrada, objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju

Na grafičkom prilogu *postojeće stanje*, prikazani su svi objekti predviđeni za rušenje radi izgradnje novog stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po2+Po1+Pr+8. Pre izgradnje objekta, potrebno je srušiti postojeće objekte.

3. Programsko rešenje

Planirani objekat je stambeno-poslovne namene. Sa zapadne strane parcele KP 514/1, 515/1 KO Novi Pazar izlaze na ulicu Jalića preko parcela KP 514/2, 515/2 KO Novi Pazar, sa severne strane parcela KP 514/1 izlazi takođe na ulicu Jalića preko parcele KP 514/3 KO Novi Pazar. Celokupna građevinska parcela je nepravilnog oblika, dimenzija oko 35 m paralelno ulici Jalića sa zapadne strane, odnosno oko 30 m paralelno sa ulicom Jalića sa severne strane. Objekat je projektovan na delimično ravnom terenu. Parcela je oivičena susednim katastarskim parcelama KP 518, 515/3, 513/1, 514/2, 514/3, 515/2 KO Novi Pazar.

Kolski i pešački pristup objektu i parkiranje

Glavni pešački prilazi stambenom i poslovnom delu objekta ostvareni su i sa zapadne i sa severne strane, odnosno sa ulice Jalića. Kolskim prilazom sa ulice Jalića se pristupa dvosmernoj ulaznoj/izlaznoj rampi sa severne strane koja vodi do garaža koje su smeštene u podzemnim etažama Po2 i Po1, kao i parking mestima organizovanim u prizemlju. Parkiranje se vrši u podzemnim garažama smeštenim unutar granice parcele, kao i na parteru. Ceo kompleks poseduje ukupno **47** parking mesta, od kojih je **3** parking mesta za osobe sa posebnim potrebama.

Koncepcija i funkcionalno rešenje objekta

Objekat je slobodnostojeći, smešten u okviru građevinske linije. Visinska regulacija definisana je maksimalnom visinom objekta 28,20m. Spratnost objekta je Po2+Po1+Pr+8. Prateći zahtev investitora o maksimalnom iskorišćenju kvadrata, objekat je definisan oblikom parcele i urbanističkim planom grada. U isto vreme vodilo se računa o vizuelnom prikazu objekta i primeni savremenih materijala kako bi se objekat istakao u odnosu na okolne postojeće strukture. Prilagođenost lokaciji i obliku parcele, zajedno sa svedenom materijalizacijom grade moderan arhitektonski izgled. Objekat se sastoji iz stambenog dela i poslovnog prostora predviđenog u prizemlju. Vertikalne

komunikacije predviđene su u vidu jednog centralnog jezgra sa dva putnička lifta i stepeništa, čime je obezbeđena veza između svih etaža.

U programskom smislu, objekat možemo podeliti na tri dela:

- Garažni deo: etaža -2 i etaža -1
- Poslovni deo: prizemlje
- Stambeni deo: etaže 1-8

Garažni deo

U okviru garažnog dela predviđena podzemna etaža Po2 i etaža Po1, koje će se osim primarne svrhe koristiti i kao smeštaj tehničke opreme i postrojenja neophodnih za ovaj tip objekta. Garažama -2 i -1 pristupa se uz pomoć dvosmerne rampe iz ulice Jalija, a parkinzima u prizemlju prilaznom internom saobraćajnicom sa istie ulice. Obezbeđuju ukupno 47 parking mesta.

- Spratna visina podzemne etaže -2 iznosi 270 cm, a podzemna garaža -1 300 cm.
- Garaže su prema veličini, podzemna -2 sa korisnom površinom od 711.90 m² spada u srednje garaže i podzemna -1 sa korisnom površinom 620,35 m² koja takođe spada u srednje garaže.

Poslovni deo

Poslovni deo smešten je na prizemlju, sa korisnom površinom od 243,12 m². Poslovnom prostoru se pristupa sa ulice Jalija.

Prostor je jako atraktivan i pogodan za razne vrste poslovanja.

Stambeni deo

Ukupan broj stambenih jedinica je 43 (5 petosoban, 8 četvorosobnih, 11 trosobnih, 8 dvoiposobnih i 11 dvosobnih). Stanovi su jednostrano ili dvostrano orijentisani, a sadržaj prostorija unutar svake jedinice formiran je tako da odgovara savremenim potrebama čoveka i zadovolji viši standard stanovanja. Stanovi poseduju, u zavisnosti od kategorije : ulazni prostor, wc, trpezariju, kuhinju, ostavu, dnevnu sobu, jednu ili više spavaćih soba, balkone, ode i kupatilo.

STRUKTURA STANA	UKUPAN BROJ STANOVA PO STRUKTURI
DVOSOBAN	11
DVOIPOSOBAN	8
TROSOBAN	11
ČETVOROSOBAN	8
PETOSOBAN	5
UKUPNO PO STRUKTURI	43

4. Konstrukcija

AB konstrukciju objekta čine sledeći elementi:

- temeljna ploča d= 80 cm
- AB stubovi (od 70x70)
- AB etažne ploče
- AB rampe

- Vertikalna komunikacija-stepenište
- Vertikalna komunikacija-liftovi
- AB zidovi

Temeljna konstrukcija objekta projektovana je kao temeljna ploča dimenzije 80 cm. Ispod temeljne ploče predviđen je sloj hidroizolacije bentonit debljine 10,0 mm.

Debljina temeljne ploče liftova je 80 cm. Nosiva struktura objekta rešena je konstruktivnim sistemima zasnovanim na monolitnoizvedenim AB konstrukcijama.

Kombinovanu konstrukciju čine AB stubovi, AB ploče i AB platna koja služe za ukrućenje objekta. Svi stubovi su računati markom betona MB40. Stubovi se kroz sve etaže vode kao monolitni elementi.

Debljina AB platana je 25 cm. Oko stepeništa je usvojeno jezgro sa zidovima na 4 strane debljine 20 cm, a zidovi lifta su debljine 20 cm. Stepeništa u objektu su projektovana sistemom AB proste ploče i debljine 15cm. Međuspratna konstrukcija je predviđena kao monolitna, AB ploča iste debljine na svim etažama stambenog dela. Zidovi podruma su masivni AB zidovi debljine 25 cm.

Zidovi objekta su od giter blokova 25, 20 i 12cm uzeti kao zidovi ispune, tako da isti ne učestvuju u primanju opterećenja. Krovna konstrukcija je drvena od četinaru II klase, na više voda sa nagibom krova 6%, oslonjena na AB ploču iznad VIII Sprata. Pokrivanje je planirano sa TR klik-klak limom preko daščane podloge i paropropusne folije.

5. Materijalizacija i obrada

Odabrani materijali su u svemu u skladu sa tehnološkim zahtevima, važećim propisima i standardima, a specifična svojstva materijala moraju biti dokazana važećim atestima.

Spoljni zidovi

Spoljni fasadni zidovi su sendvič zidovi koji se sastoji od klima bloka 25cm, kamene vune 10 cm, (odnosno prema elaboratu energetske efikasnosti) lepka, mrežice i završne boje.

Spoljna strana je ofarbana bojom za fasadu u dogovoru sa projektantom.

Unutrašnji zidovi

Unutrašnji zidovi između dva stana su od giter bloka 25 cm, dok su pregradni zidovi su 12cm giter blok, proizvođača po izboru izvođača radova sa minimalnom apsorpcijom zvuka od 54 dB, debljine 28 cm u produžnom mašinski spravljenom malteru 1:3:9.

Svi zidovi i plafoni osim zidova u kupatilu i kuhinji i plafona u potkrovlju su malterisani, gletovani i bojeni polu disperzivnim bojama. U kupatilu i kuhinji, zidovi su obloženi zidnim keramičkim pločicama u kupatilu do plafona, a u kuhinjama do visine od 1,60m, a preko te visine obrađeni su kao i ostali zidovi. Unutrašnji zidovi prema hodnicima su rabcirani, malterisani i bojeni disperzivnom bojom u tonu prema izboru projektanta.

STOLARIJA

Spoljašnja stolarija

Spoljna stolarija je od PVC ili aluminijumskih profila tipa Alumil M11500 Alutherm Plus ili ekvivalent sa termo prekidom, u boji prema izboru projektanta zastakljena staklom koje zadovoljava potreban koeficijent prolaza toplote za sve pozicije definisane u okviru Elaborata Energetske efikasnosti. Stolariju snabdeti kvalitetnim okovima na bazi nikla i AL- legura ("Winkhaus ActivPilot", "Fapim" ili ekvivalent). Montaža fasadne bravarije je suvim postupkom. Pozicija uključujućehidraulični zatvarač.

Prozori su jednokrlni, dvokrlni ili trokrlni od pvc šestokomornih/sedmokomornih profila sa termoprekidom i unutrašnjim ojačanjem od čelika, zastakljen peskarenim termopan troslojnim staklom, punjenim argonom. Prozor snabdeti odgovarajućim okovom, mehanizmom za otvaranje oko horizontalne i vertikalne ose. Zvučna izolacija do klase zaštite 30-34 db. Otvaranje prema šemi. Prilikom ugradnje postupiti u svemu prema uputstvu proizvođača. Projektantske detalje dostaviti projektantu nasaglasnost.

Unutrašnja stolarija

Unutrašnja stolarija je obložena medijapanom 6mm u boji i teksturi po izboru projektanta. Vrata projektovana u stanovima su jednokrlna širine od 70 do 150 cm , sa ili bez nadsvetla, u zavisnosti od namene prostorije. Vrata snabdeti standardnim okovom domaće proizvodnje, sa tri šarke, pvc dihtungom u falcu štoka, gumenim odbojnikom, ukopavajućom bravom sa tri ključa i parom kvaka. Nakon završene obrade zidova, oko štokova postaviti pokrivne lajsne prema izboru investitora.

BRAVARIJA

Crna bravarija-ograde

Ograde terasa su od šupljih plastificarnih čeličnih profila u boji prema izboru projektanta sa kombinacijom kaljenog stakla na čeličnoj podkonstrukciji. Završna obrada čelične ograde je od plastificiranog čelika, sa rukohvatom u istoj boji.

Ulazna vrata

Predviđena je ugradnja jednokrlnih sigurnosnih ulaznih vrata. Finalna obrada plastifikacija u tonu po izboru naručioca. Vrata opremljena sigurnosnom bravom, kvakama, sildovima i špijunkom. Vrata imaju prag iz ponude proizvođača vrata. Moraju biti atestirana na zvučnu izolaciju 30-34 db.

Protivpožarna bravarija

Predviđena je ugradnja protivpožarnih metalnih vrata od čeličnih sendvič limova obostrano na podkonstrukciji, sa odgovarajućom protivpožarnom ispunom vatrootpornost 60/90 minuta. Štokovi su od čeličnih profila. završna obrada miniziranje i finalno farbanje vrata. Snabdevena standardnim okovom domaće proizvodnje, sa sistemom za automatsko zatvaranje - čeličnom oprugom i bravom sa cilindrom sa tri ključa. Vrata moraju da imaju atest proizvođača.

Limarija

Predviđena je ugradnja olučnih cevi od plastificiranog lima, razvijene širine (RŠ) do 33 cm, Ø 10 cm, debljine 0,60 mm. Delovi olučnih cevi moraju da ulaze jedan u drugi minimum 50 mm i da se zaletuju kalajem 60%. Obujmice sa držačima postaviti na razmaku od 200 cm. Preko obujmica postaviti bakarnu ukrasnu traku. Cevi moraju biti udaljene od zida minimum 20 mm.

Podovi

Finalna obrada podova u objektu je sledeća:

- Pod podzemne i nadzemne garaže u finalnoj obradi je akrilna boja za tankoslojnu horizontalnu signalizaciju
- Pod poslovnog prostora na prizemlju u finalnoj obradi je granitna keramika 2 cm, dimenzije i boje po izboru projektanta
- Pod vetrobrana, ulaznog hola, stepenišnog prostora i stepeništa je od mermernih ili granitnih ploča dimenzije i boje prema izboru projektanta
- Podovi stambenih prostora su, u zavisnosti od namene prostorije kompozitni parket (tarket), dimenzije prema izboru projektanta ili granitna keramika. Na ploči iznad prizemlja, a u delu iznad kog je stambeni prostor i iznad garaže postavlja se Mineralna TI 10 cm.

- Podovi lođa i terasa su od granitne keramike, dimenzije i boja prema odabiru projektanta.

Zidovi i plafoni

- Zidovi i plafoni u prostoru podzemne garaže su malterisani i bojeni disperzivnom bojom uboji po izboru projektanta, sa svim potrebnim predradnjama
- Zidovi i spuštene plafoni u prizemlju su od gips-kartonskih ploča tipa knauf ili ekvivalent,bojeni disperzivnom bojom u boji po izboru projektanta, sa svim potrebnim predradnjama
- Zidovi ulaznih holova u prizemlju, do visine plafona su malterisani i bojeni disperzivnom bojom po izboru projektanta
- Plafoni u ulaznom holu su spuštene od gips-kartonskih ploča tipa knauf ili ekvivalent
- Plafoni u hodniku 7.sprata su spuštene zbog instalacija celom svojom površinom, od gipskartonskih ploča knauf ili ekvivalent
- Zidovi i plafoni stepenišnog prostora po spratovima su malterisani i bojeni disperzivnombojom u boji prema izboru projektanta
- Zidovi i plafoni stambenih prostorija su malterisani i bojeni disperzivnom bojom premaizboru projektanta, sa svim potrebnim predradnjama
- Zidovi kupatila i toaleta u stanovima obloženi su granitnim pločicama, dimenzija i boje poizboru projektanta
- Plafoni kupatila i toaleta u stanovima su bojeni belom disperzivnom bojom, a spuštene su uonim delovima gde ih je potrebno spustiti zbog instalacija (uskladiti prema projektuarhitekture)
- Zidovi i plafoni ostava i prostorija za domaćinstvo u stanovima su malterisani i bojenidisperzivnom bojom u boji prema izboru projektanta, sa svim potrebnim preradnjama
- Zidovi i plafoni lođa i terasa su obloženi stiroporom, koji je zaštićen kvalitetnom fasadom, uboji prema izboru projektanta sa svim potrebnim predradnjama

Parter

- Na delovima partera koji se koriste za parkiranje predviđeno je popločanje rasterelementima, tipa behaton.
- Za završnu obradu rampe predviđeni su takođe raster elementi, tipa behaton.
- Završna obrada internih ulica je asfalt.
-

6. Instalacije

Objekat je infrastrukturno opremljen sledećim instalacijama:

- Instalacijama vodovoda i kanalizacije
- Elektroenergetskim instalacijama
- Gromobranskom instalacijom i uzemljenjem
- Telekomunikacionim i signalnim instalacijama
- Mašinskim instalacijama (instalacijama grejanja, ventilacije, odimljavanja i instalacijama stabilnih sistema za dojavu požara)
- Toplotna podstanica i priključni toplovod

Sve instalacije su predmet posebnih projekata koji su sastavni deo tehničke dokumentacije i projektovane su u svemu u skladu sa projektnim zadatkom, tehnološkim zahtevima, uslovima nadležnih javnih preduzeća i važećim zakonima,propisima i standardima. Trase instalacionih razvoda su vođene kroz instalacione šahtove, podove i kroz spuštene plafone.

HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

VODOVOD

Priključenje vodovodnih instalacija stambeno poslovnog objekta, spratnosti Po2+Po1+Pr+8, u ulici Jalija, na kat. parceli 514/1, 515/1 KO Novi Pazar, u Novom Pazaru, izvršiće se na postojeću vodovodnu infrastrukturu u ulici Jalija.

Priključak je Ø150 mm kako bi zadovoljila uslove protivpožarne mreže, koji će se izvesti OP komadom Ø150/150mm. Projektom je predviđena jedna prostorija u objektu u podrumskoj etaži Po-1, u kojoj je predviđena ugradnja 4 (četiri) vodomera, jedan kombinovani vodomera Ø100mm za protivpožarnu mrežu, jedan kombinovani vodomera Ø100mm za sprinkler, jedan vodomera za sanitarnu vodu Ø50mm i jedan za poslovni prostor Ø25mm.

Okolo objekta se predviđa spoljašnja hidrantska mreža, kao protivpožarna zaštita. Vodovodna mreža na platou uradiće se od PE vodovodnih cevi, a u objektu od PP R ili sl. Sve cevi koje se postavljaju u zemlji zaštit će se slojem sitnog rečnog peska $10+D+10\text{cm}$. 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.

U mašinskoj sali predviđena su dva hidropostrojenja za podizanje pritiska, jedna za sanitarnu, druga za hidrantsku mrežu u objektu. Svako postrojenje se sastoji od dve pumpe, jedan radna, druga pomoćna.

Cevi koje se ukopavaju u zidove zaštititi će se filcanom trakom. Vodovodna mreža će se ispitati na probni pritisak od 8 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 i el. bojlera od 8 lit.

Projektovana je unutrašnja hidrantska mreža, koja se sastoji od čeličnopocinkovanih cevi i zidnih hidranata Ø50mm i Ø65mm, koji se postavljaju na visinu od 150cm od kote gotovog poda (patos-ventil hidranata).

Sve vodovodne armature u šahtama moraju se zaštititi od korozije.

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

FEKALNA KANALIZACIJA

Priključak glavnih odvodnih fekalnih kanala objekta je Ø200mm, sa priključenjem na glavnu kanalizacionu mrežu u ulici Jalija od PP kanalizacionih cevi, profila Ø250mm. Dubina dna ulične fekalne kanalizacione cevi je oko 1,70 m od površine asvalta-poklopca šahta. Priključak će se izvesti na novi ulični revizioni silaz poprečnog preseka 1,00m x 1,00m.

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 prigodnom lamperiom. Posle montiranja cevi obavezno je proba na vodonepropusnost istih.

Cevi koje se ukopavaju u zemlju moraju se zaštititi slojem sitnog rečnog peska, debljine $10+D+10\text{cm}$.

Revizioni silazi moraju se uraditi od vodonepropusnog betona.

Dubine kanalizacionih kanala određene su na osnovu uslova na terenu i u objrktu.

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

Priključak glavnih odvodnih kišnih kanala je Ø200mm. Atmosferska voda će se preko slivnika i zatvorenog cevnog sistema atmosferske kanalizacije odvesti do postojeće kišne kanalizacije mreže u ulici Jalija od PVC cevi Ø600mm,

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 $10+D+10\text{cm}$.

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 nadzorno organi investitor.

Sa ugradbeni 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 etažne ploče 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 ostalo 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.

TEHNIČKI USLOVI

za izvođenje instalacija vodovoda i kanalizacija

PRETHODNE MERE

Pre početka radova na izvođenju instalacija mora se nadležnom komunalnom vodovodu i kanalizacija predati projekat instalacije u potrebnom broju primerka na odobrenje. Jedan od odobrenih primeraka služi izvođaču kao dozvola za izvođenje i mora biti na gradilištu.

Izvođač je dužan da se u svemu pridržava odobrenog projekta. On je dužan pre početka rada uporedi projekat instalacije sa stvarnim stanjem na gradilištu i sa nadzornim organom da raspravi sva pitanja. Pre svake eventualne izmene izvođač je dužan da blagovremeno izvesti nadzorni organ, a ovaj komunalni vodovod i kanalizacija o nameravanim izmenama.

MATERIJAL

Za unutrašnje vodovodne cevi predviđen je PP R materijal tj polipropilenske za toplu i hladnu vodu. one u potpunosti zamenjuju pocinkovane cevi. Proizvode se u dužini od 4m. Proizvode se u boji i dobre su za izvođenje radova tople i hladne vode.

Osnovne prednosti polipropilenskih cevi su: Dug vek zahvaljujući otpornosti na spoljne uticaje, nema korozije, nemogućnost perforacije usled „lutajućih struja“, niski gubici pritiska zbog glatkih površina koje ne dozvoljavaju stvaranje kamenca i turbulencije i trenja; visoka sposobnost termičke i zvučne izolacije; smanjenje pojave kondezacije na minimum, otpornost na mraz, ušteda energije, svi navojni umeci koji se ugrađuju u fittinge su od kovanog mesinga galvanski zaštićeni (Ni) i garantuju nepropusne spojeve. Tečnost nije u direktnom dodiru sa metalnim ulošcima pošto su obloženi sa PP. svi delovi se mogu sastaviti putem varalice ili električnog mufa.

POSTAVLJANJE VODOVA

Izvođač je dužan da proveri sve visinske kote u projektu i sravni ih sa stvarnim visinama na gradilištu. Pri izradi kanalizacijske mreže prvo treba da bude izveden priključak na ulični kanal, zatim temeljna mreža, a na kraju vertikalni vodovi sa granama.

Svi horizontalni vodovi vodovoda postavljaju se sa padom prema najnižem ispusnom mestu. Ako je ovihviše o tome se mora voditi računa.

Promene pravaca vodovodnih cevi izvoditi lukovima a ne koljenima.

Savijanje pocinkovanih cevi ne sme se vršiti ni u toplom ni u hladnom stanju.

Kroz zidove se cevi ne smeju voditi koso nego upravno na površinu zida.

CEVI U ZEMLJI

Sve cevi u zemlji polažu se u sloju peska koji obuhvata cev sa svih stranau debljini od najmanje 5cm. Unasutom zemljištu se na dnu rova ima postaviti dovoljno debeo sloj peska i dobro nabiti. Humus, otpaci građevinskog materijala, zgura i kamenje ne smeju se upotrebiti za zatrpavanje rovova.

Postavljanje cevi u rovovemože otpočeti tek pošto je nadzorni organ ustanovio da je rov pravilno i po projektu iskopan. Rov se ne sme zatrpati prije nego što je nadzorni organ pregledao vod, odnosno pre nego što je instalacije ispitana.

CEVI U KONSTRUKCIJAMA

Čvrsto uziđivanje cevi u zidove i druge konstrukcije nije dozvoljeno. Otvor za prolaz cevi kroz konstrukcije moraju biti dovoljno veliki a prostor između cevi i konstrukcija ispunjen plastičnim materijalom, da bi se sprečilo oštećenje cevi. Vodovodne cevi će se pri prolasku kroz konstruktivne zidove zaštititi zaštitnom cevi, čiji je prečnik za 40mm veći od spoljnog prečnika vodovodne cevi, a među prostor će se ispuniti kudeljom bitumenu ili stalno elastičnim kitom. Kanalizacijske se cevi pri prolasku kroz zidove ne smeju se čvrsto ugraditi, a međuprostor će se ispuniti vlažnom glinom, odnosno kudeljom i asfaltom ili drugim stalno elastičnim kitom, ako postoji opasnost prolaza vode u zgradu.

Eventualno nepredviđeno dubljenje u zidovima i drugim konstrukcijama može se vršiti samo po prethodnoj dozvoli nadzornog organa.

ZAŠTITA CEVI

Vodovodne cevi ne smeju prolaziti kroz zidove dimnjaka i ventilacijskih kanala, kroz kanalska okna, ispod poda zahoda ili mokronika i svuda gde mogu biti izložene zagađenju, zamrzavanju, zagrevanju i koroziji.

Na mestima ukrštanja cevi se često moraju zaštititi. Pri ukrštanju sa odvodnicima vodovodna cev mora biti viša a među prostor nabijen glinom najmanje debljine 20cm. Ako je razmak manji vodovodna cev će se provući kroz zaštitnu cev kao pri prolasku cevi kroz zid.

Na mjestima gde su izložene zamrzavanju cevi se imaju toplotno izolovati. Izolacija se ima izvesti brižljivo i vodovi se ne smeju zatvarati pre nego ih nadzorni organ pregleda. Isto važi i za zvučne izolacije.

Pri radu oštećena izolacija se ima pažljivo popraviti.

Pri obustavi rada imaju se cevi na pogodan način privremeno začepiti da se ne bi zagadile, ispunile materijalom ili oštetile.

SPOJEVI

Spojevi cevi među sobom i između cevi i cevnic, odnosno armatura, imaju se izvesti pažljivo. Pri spajanju unutrašnji prečnik cevi ne sme biti sužen okrajcima, delovima armature, kudeljom, kalajem ili na drugi način, niti deformisan savijanjem cevi.

Zaptivanje spojeva vodovodnih i kanizacionih cevi i cevnic vrši se nabijanjem kudelje i zalivanjem rastopljenog olova sa naknadnim nabijanjem ili gumenim prstenovima. Spojevi pocinkovanih cevi zaptivaju se kudeljom i kitom koji ne sme sadržavati minijum ili druge otrovne sastojke. Plastične cevi se spajaju lepljenjem (zavarivanjem) ili gumenim prstenovima.

Spojevi cevi u zidovima, stropovima i drugim konstrukcijama moraju se izbeći.

PRIČVRŠĆENJE CEVI

Vodovi se imaju pričvrstiti na zidove i stropove obujmicama odnosno vešaljima, na razmacima zavisnim od prečnika i vrste cevi. Plastične cevi u toplim prostorijama treba da budu po celoj dužini na čvrstoj podlozi.

ARMATURE

Vodovodne armature moraju se prethodno pregledati u radionici i tek potom ugraditi. Ugrađivanje armature ima se izvesti precizno, vodeći računa o dobrom i lakom rukovanju i o estetskom izgledu.

Ispusnice, mešaljke i druge armature kojima se rukuje imaju se pričvrstiti na zidove pomoću zidnih pločica na uglavcima.

PROVOĐENJE KANALIZACIONIH CEVI KROZ ZIDOVE I TAVANICE

Pri prolazu kroz zid cevi ne sme biti uzidana, već mora ići slobodno. zato otvor u zidu treba da bude 3-5 cm od spoljašnjeg prečnika cevi, i da cev leži u sloju peska. Bolje je da pravac prolaza cevi bude pod pravim uglom. Horizontalne cevi ispod betonskih tavanica-ploča, ispod svakog naglavka pričvršćuju se gvozdanim uzengijama –nosačima, čiji se gornji krajevi povijeni preko ploče za po 10cm. Ako se cevi vide visoko po zidu, pričvršćuju se za zid gvozdanim kukama ili obujmicama ispod svakog naglavka. Ako kanalizacione cevi prolaze kroz prostorije koje se ne greju pa postoji verovatnoća smrzavanja cevi, cev se zaštićuje drvenom oplatom sa međuprostorom koji se ispunjava tervolom, strugotinom ili drugim sličnim materijalom.

U vertikalnoj mreži cevi se vode vidno ili uvučene u zidne žljebove veličine 12/12 cm. Cevi se pričvršćuju za zid pomoću gvozdanih kuka ili, još, bolje pomoću obujmica, i to ispod svakog naglavka.

Pri prolazu vertikale kroz betonsku ploču cev ne sme biti ubetonirana, već mora prolaziti slobodno kako se sleganje zgrade ne bi prenosilo na kruti sistem cevi.

UREĐAJNI PREDMETI

Ugrađivanje urađenih elemenata mora se izvesti uredno čisto i precizno, vodeći računa o dobroj upotrebljivosti i estetskom izgledu celine.

Sanitarni predmeti se učvršćuju na zidove pomoću plastičnih ili metalnih uglavaka. Konzolasto postavljeni predmeti treba da mogu izdržati silu od 1KN na najnepovoljnijem mestu.

Visine postavljanja sanitarnih predmeta- ako u opisu radova nije drugačije navedeno- merane od gotovog poda su ove:

Umivaonik, prednji rub	80 cm
Polica nad umivaonikom	125 cm
Ogledalo, do sredine	155 cm
Držać ručnika	75 cm
Zubna ispusnica	110 cm
Kuhinjski praonik	85 ili 90 cm
Kuhinjski izlivnik, prednji rub	70 cm
Kotlić ispirnog zahoda	100 ili 200 cm
Držać ili kutija za toalet papir	80 cm
Mokrionička zidna školjka, prednji rub	60-65 cm

ISPITIVANJE INSTALACIJE

Gotova ali još neizolovana i nezatrpna mreža instalacije mora se pre predaje ispitati na napropusnost i na dobro funkcionisanje. Vodovodna cevna mreža- ako propisima nije drugačije određeno stavlja se pod prodni pritisak dvaput veći od radnog, ali najmanje 12 bara za vreme od 30 minuta. Kanalizacijska mreža se ispituje punjenjem vodom u celini ili u delovima, s prethodnim privremenim zaćapljenjem odvoda i otvora.

Ispitivanje se vrši u prisustvu izvođača, nadzornog organa i predstavnika komunalnog vodovoda odnosno kanalizacije, pri čemu se sastavlja zapisnik. Ispitivanje se vrši trošku izvođača. Tek posle uspešno završenog ispitivanja može se vršiti omotavanje, toplotno i drugo izolovanje vodova, zatvaranje žljebova i kanala i zatrpavanje rovova.

OBAVEZE IZVOĐAČA

*Izvođač ostaje u obavezi da o svome trošku ukloni sve nedostatke koji se pokažu u ugovorenom roku.
Nadzorni organ može priznati samo ugrađene količine materijala. Sav materijal koji nadzorni organ kao nepropisan ili neispravan ne primi mora se odmah ukloniti s gradilišta.*

*Izvođač je dužan da izradi kompletnu instalaciju u skladnoj saradnji s ostalim izvođačima na zgradi.
Svu štetu koju izvođač radova svojom nepažnjom prouzrokuje dužan je da o svom trošku sanira u najkraćem roku.*

ELEKTROENERGETSKI KAPACITETI

TEHNIČKI OPIS

I PRIKLJUČAK

Priključak objekta na distributivni elektroenergetski sistem će biti izveden prema Uslovima Za priključenje na distributivni elektroenergetski sistem koje izdaje Elektrodistribucija Srbije d.o.o.Beograd,Ogranak Elektrodistribucija Novi Pazar preko minimum tri kabla 3xPP00-A 4x150 mm² do KPO-1-2 u fasadi objekta. Spoljašnji NN priključak nije predmet ovog projekta.

II RAZVODNI ORMANI

Svi razvodni ormani uključujući i mernorazvodne ormane će biti izrađeni od samogasive ABS plastike proizvodnje "Rasina" Beograd sa ključem i bravom i amblerom munje.

Merenje utroška električne energije će se vrši pomoću trofaznih dvotarifnih broila(10-60)A sa DLMS protokolom sa daljinskim očitavanjem i isključenjem i dvosmernom komunikacijom. Prebacivanje tarife će se vrši preko MTK prijemnika integrisanih u broilima.

III NAPOJNI VODOVI

Napajanje razvodnih tabli u stanovima i tehničkih ormana podruma vršiće se kablovima tipa N2XH-Y-5x6 mm² i N2XH-Y-5x10 mm² položenim delimično u zidu ispod maltera,delimično u gublivoj samogasivoj plastičnoj cevi profila 29 mm.Napajanje poslovnog prostora u prizemlju će se vršiti kablom PP00-y-5x10 mm² položenim delimično u plafonu u gublivoj cevi 32 mm,delimično u zidu ispod maltera Mrežno napajanje razvodnih ormana RO-OP,RO-HS, RO-G biće izvedena sa mernorazvodnog ormana MRO kablom N2XH-Y -5x6 mm² a rezervno napajanje sa dizelelektričnog agregata biće izvedeno napojnim kablom N2XH FE180 E90-J-5x16mm² sa razvodnog ormana GRO-AG na regalu PNK- 50.Veza između kablovskih priključnih ormana i mernorazvodnih ormana objekta biće izvedeno kablom N2XH-Y -4x95 mm²+ 50 mm²položenim u zidu ispod maltera.

IV RASVETA

U garažama i kotlarnici svetiljke kao tip LED 36 W,l=120 mm na plafonu.U stepeništima i će biti montirani,sa senzorom pokreta ugrađeni u panelima,u hodnicima ispred stanova paneli LED 24 W IP 20 u predsobljima i na terasama stanova će biti montirane paneli LED 18 W,IP 20 u kupatilima stanova paneli LED 18 W,IP 54,dnevnim i spavaćim sobama lusteri po izboru inves-titora dati na osnovama čiji izbor nije obaveza projektanta, u kupatilima stanova svetiljke sa ugra-đenim trafoom za galvansko odvajanje 220/220 V i priključnicom za aparat za brijanje.

U komunikacijama ,hodnicima i ostalim zajedničkim prostorijama će biti montirane svetiljke za nužno svelo tip kao U 21 proizvodnje "Legrand" sa autonomijom rada u trajanju najmanje 3 sata.

V INSTALACIJA RASVETE I PRIKLJUČAKA

Instalacija rasvete će biti izvedena kablom PP-Y-3 i 4 x 1.5 mm² položenim delimično u cevi profila 16mm u plafonu ,delimično u zidu ispod maltera.

Paljenje rasvete u svim prostorijama stambenog dela, potstanice, ostava i svih ostalih prostora vršićese pomoću prekidača lociranih u prostorijama na visini 1.1 m (visina kvake vrata),a svetiljke u stepeništima, garažama i zajedničkim hodnicima stambenog prostora senzorima pokreta,svetiljkke na fasadi i ispred ulaza preko fotočelije.Instalaciju priključaka će ibiti zvedena kablom tip PP- preseka i broja žila prema tipu i snazi potrošača.U sobama ,ostavama,potstanici i ostalim prostorijama biće izveden dovoljan broj monofaznih i trofaznih priključnica na osnovu normative i iskustva vezanog za ovu vrstu objekata. Primenjen je tip razvoda je C.Instalacije pumpi i ostalih potrošača u kotlarnici će biti izvedene kablovima tipa PP-y- položenim na čeličnim pocinkovanim regalima tipa PNK-100. U garažnom prostoru će biti postavljeni ventilator za odimljavanje garažnog prostora(1 komad po garaži) i ventilatori za podizanje nadpritiska u tampon zonama(1 kom. za svaku zonu).

Aktiviranje ovih ventilator će se vršiti ručno sa razvodnog ormana garaže u tampon zoni i automatski pomoću impulsa sa gasne central kada koncentracija CO dostigne kritičnu vrednost i izazove aktiviranje gasne centarle. Primenjen je tip razvoda je C.

VI UZEMLJENJE I ZAŠTITA OD PREVISOKOG NAPONA DODIRA

Uzemljivač je temeljni od trake FeZn 25 x 4 mm položene na horizontalnu armaturu temelja ispod hidroizolacije na kontra ploči.Izvedeni su izvodi od trake FeZn 25x4 mm za uzemljenje ŠIP,sabirnog zemljovoda u kotlarnici i opreme u lift oknima. U kupatilima je izvedeno izjednačenje potencijala provodnikom P 4 mm² položenim ispod maltera preko šine za izjednačenje potencijala u kutiji PS-49 prema standardu SRPS N.B2.771. Kao sistem zaštite od previsokog napona dodira predviđen je TT sistem uz korišćenje ZUDS-a kao dopunske zaštite u svim ormanima.Na ovaj način se efikasno štite potrošači. Da bi se ostvarila zaštita odstrujnog udara na ormanima,predviđeno je da kućišta svih ormana kao i kab-lovskog priključnog orman treba da budu od ABS samogasive plastike.

VII GROMOBRAN

Gromobranska instalacija je izvedena prema standardima SRPS IEC 1024-1,SRPS IEC 1024-1-1 i SRPS N.B4 810.Ovaj objekat je zaštićen gromobranom sa štapnom hvataljkom sa uređajem za rano startovanje sa vremenom prednjačenja 45 μs na čeličnom pocinkovanom štapu dužine 4 m koji nadvisuje krov objekta 3 m lociranim na krovu objekta na središnjoj strani.

Za gromobran-sku instalaciju se korististi temeljni uzemljivač objekta.Izvedena su dva gromobranska odvoda od trake FeZn 20x3 mm položene u stubovima konstrukcije objekta i na krovu na nosačima za lim.Na svakom odvodu je izveden merni spoj u metalnoj kutiji na visini 1.7 m.

IX DIZELELEKTRIČNI AGREGAT

Na objektu će biti lociran dizelelektrični agregat otvorene izvedbe snage 165 kVA sa automatskim startovanjem. Sa agregata će se napajati garaže,kotlarnica,stepenište i hidrostanica.Princip rada napajanja preko dizeleelktričnog agregatasastoji se u tome da u slučaju ispada mrežnog napajanja dolazi do startovanja agregatskog napajanja.

ELEKTROENERGETSKI KAPACITETI

Objekat poseduje sledeću strukturu potrošača:

- 43 stana, limitatori 25 A, snaga 17.25 kW
- 3 lokala, limitatori 32A, snaga 22.08kW
- 1 zajednička potrošnja, limitatori 16 A, snaga 11.04 kW
- 2 garaže, limitatori 16 A, snaga 11.04 kW
- 1 hidrostanica, limitatori 63 A, snaga 43.50 kW
- 1 agregat, limitatori 63 A, snaga 43.50 kW
- 2 lifta, limitatori 32 A, snaga 22.08 kW
- 1 kotlara, limitatori 63 A, snaga 43.50 kW
- 1 ventilacija, limitatori 63 A, snaga 43.50 kW

UKUPNA INSTALISANA SNAGA OBJEKTA OPŠTIH POTOŠAČA JE PRIBLIŽNO $P_i=1060$ kW

Maksimalna jednovremena snaga opšte potrošnje iznosi:

$$P_{jm}=0.25 \times P_i=0.25 \times 1060 \text{ kW}=265 \text{ kW}$$

Grejanje objekta će se vršiti preko kotlarnice na čvrsto gorivo-pelet.

NISKONAPONSKI PRIKLJUČAK TREBA IZVESTI MINIMUM 3xPP00-A-4x150 mm

ODGOVORNI PROJEKTANT,

Haris Latović, mast. inž. elek. i rač.



0.9 SPECIFIKACIJA POSEBNIH DELOVA OBJEKTA

NAZIV / OZNAKA	SPRAT	STRUKTURA	NETO POVRŠINA
Stan S1, S7, S13, S19, S24, S29, S34, S39	1./ 2./ 3./ 4./ 5./ 6./ 7./ 8.	Dvosoban	49.33m ²
Stan S2, S8, S14, S20, S25, S30, S35, S40	1./ 2./ 3./ 4./ 5./ 6./ 7./ 8.	Dvoiposoban	54.17 m ²
Stan S3, S9, S15, S21, S26, S31, S36, S41	1./ 2./ 3./ 4./ 5./ 6./ 7./ 8.	Četvorosoban	83.02 m ²
Stan S4, S10, S16, S22, S28, S34, S40	1./ 2./ 3.	Trosoban	61.73 m ²
S22, S27, S32, S37, S42	4./ 5./ 6./ 7./ 8.	Trosoban	64.90 m ²
Stan S5, S11, S17	1./ 2./ 3.	Dvosoban	47.49 m ²
Stan S6, S12, S18	1./ 2./ 3.	Trosoban	57.79 m ²
Stan S23, S28, S33, S38, S43	4./ 5./ 6./ 7./ 8.	Petosoban	106.03 m ²
Ostava 1	-2	-	5.77 m ²
Ostava 2	-2	-	4.63 m ²
Ostava 3	-2	-	4.64 m ²
Ostava 4	-2	-	3.49 m ²
Poslovni prostor- Lokal 1	Pr.	-	81.14 m ²
Poslovni prostor- Lokal 2	Pr.	-	82.55 m ²
Poslovni prostor- Lokal 3	Pr.	-	79.40 m ²
Garažno mesto- P20	-2	-	11.04 m ²
Garažno mesto- P14,P15	-2.	-	11.27 m ²
Garažno mesto- P7	-2.	-	11.59 m ²
Garažno mesto- P17,P18	-2.	-	11.76 m ²
Garažno mesto- P8	-2.	-	11.85 m ²
Garažno mesto- P3	-2.	-	11.96 m ²
Garažno mesto- P21	-2.	-	11.98 m ²
Garažno mesto- P12	-2.	-	12.10 m ²
Garažno mesto- P10	-2.	-	12.24 m ²
Garažno mesto- P16,P19	-2.	-	12.25 m ²
Garažno mesto- P9	-2.	-	12.28 m ²
Garažno mesto- P13	-2.	-	12.38 m ²
Garažno mesto- P2	-2.	-	12.42 m ²
Garažno mesto- P6	-2.	-	12.43 m ²
Garažno mesto- P23	-2.	-	12.50 m ²
Garažno mesto- P4	-2.	-	12.59 m ²
Garažno mesto- P1	-2.	-	13.42 m ²
Garažno mesto- P5	-2.	-	13.45 m ²
Garažno mesto- P11	-2.	-	18.50 m ²
Garažno mesto- P22	-2.	-	18.50 m ²
Garažno mesto- P20	-1	-	11.04 m ²
Garažno mesto- P14,P15	-1.	-	11.27 m ²
Garažno mesto- P7	-1.	-	11.59 m ²
Garažno mesto- P17,P18	-1.	-	11.76 m ²
Garažno mesto- P8	-1.	-	11.85 m ²
Garažno mesto- P3	-1.	-	11.96 m ²
Garažno mesto- P21	-1.	-	11.98 m ²
Garažno mesto- P12	-1.	-	12.10 m ²
Garažno mesto- P10	-1.	-	12.24 m ²
Garažno mesto- P16,P19	-1.	-	12.25 m ²

Garažno mesto- P9	-1.	-	12.28 m ²
Garažno mesto- P13	-1.	-	12.38 m ²
Garažno mesto- P2	-1.	-	12.42 m ²
Garažno mesto- P6	-1.	-	12.43 m ²
Garažno mesto- P4	-1.	-	12.59 m ²
Garažno mesto- P1	-1.	-	13.42 m ²
Garažno mesto- P5	-1.	-	13.45 m ²
Garažno mesto- P11	-1.	-	18.50 m ²
Garažno mesto- P2, P3	Pr.	-	11.00 m ²
Garažno mesto- P1	Pr.	-	12.50 m ²

PRORAČUN BROJA SUDOVA ZA PRIKUPLJANJE SMEĆA

Broj sudova za prikupljanje smeća izračunat je prema uslovima iz informacija o lokaciji gde se zahteva za 1 kontejner na 1000m² korisne sambene površine i 1 kontejner na 500 m² korisne površine poslovnog prostora.

Za stanovanje: 2847,84 m² / 1000= 2,85 usvajamo **3** kontejnera za stambeni deo.

Za poslovni prostor: 243,09 m² / 500= 0,49 usvajamo **1** kontejnera za poslovni deo.

Ukupan broj potrebnih kontejnera je **4**, a toliko je i predviđeno projektom.

PRORAČUN PARKING MESTA

Broj potrebnih parking mesta se izračunava prema pravilima važećeg Plana:

- Za stambeni deo: 1 stan = 1 parking mesto → **43**
- Za poslovni deo: 100m² = 1 parking mesto → 243,09 m²/100 → 2,43 – **3**
- Sve ukupno potrebnih parking mesta **46**:

UKUPAN BROJ OBEZBEĐENIH PARKING MESTA:

— -2. Podzemna garaža	23 parking mesta
— -1. Podzemna garaža	21 parking mesta
— Parter	3 parking mesta

47 parking mesta

Proračun parking mesta za osobe sa invaliditetom:

5% od ukupnog broja parking mesta

47 x 5% = 2,35 → **3 PM**

Za ovaj stambeno-poslovni objekat potrebno ukupno 46 parking mesta. U garažama i parkingu oko objekta obezbeđeno je ukupno **47** parking mesta, od čega je **3** mesta za osobe sa invaliditetom.

Predmetni objekat nema nedostajuća parking mesta

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 objekta =454,35 m², a površina parcele je

915 m², dakle indeks zauzetosti u procentima iznosi

(454,35 x 100) / 915= 49,66%

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

BRGP planiranog objekta iznosi 4.030,38 m² dok je površina parcele

915 m², pa je indeks izgrađenosti 4.030,38 / 915 = **4,40**

PRORAČUN ZELENILO I SLOBODNIH POVRŠINA

Ukupna površina parcele je 915 m².

Bruto površina prizemlja je 395,58 m²

Za zelene površine potrebno je 15% površine parcele.

$$915 * 15\% = \mathbf{137,25\ m^2}$$

Projektom je predviđeno 153,13 m² što iznosi 16,74 %

Odgovorni projektant:

Mithat Smailbegović, dipl.inž.arh.



Broj tehničke dokumentacije : I-05/2025

Mesto i datum: Novi Pazar, Januar 2026.god

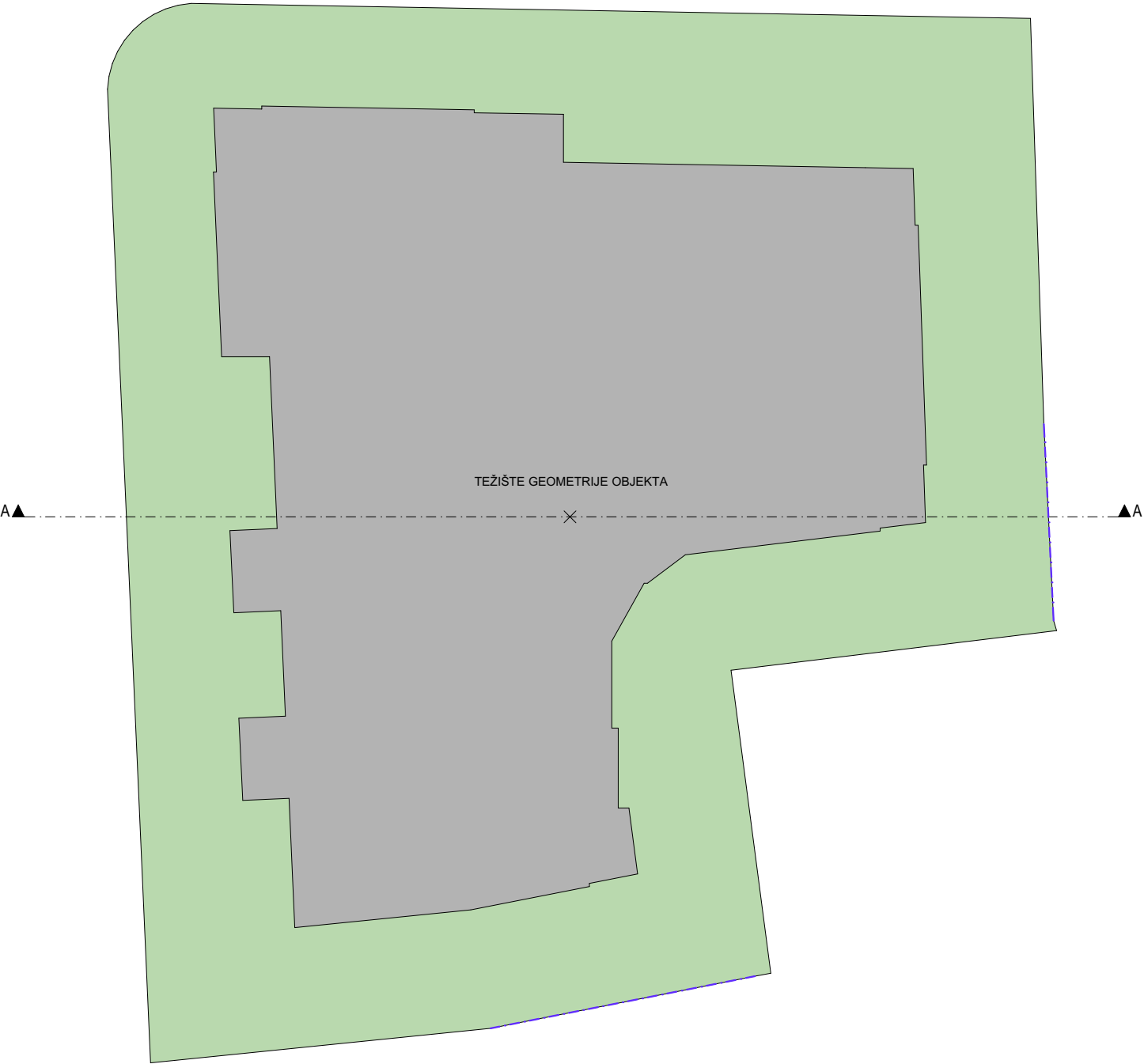
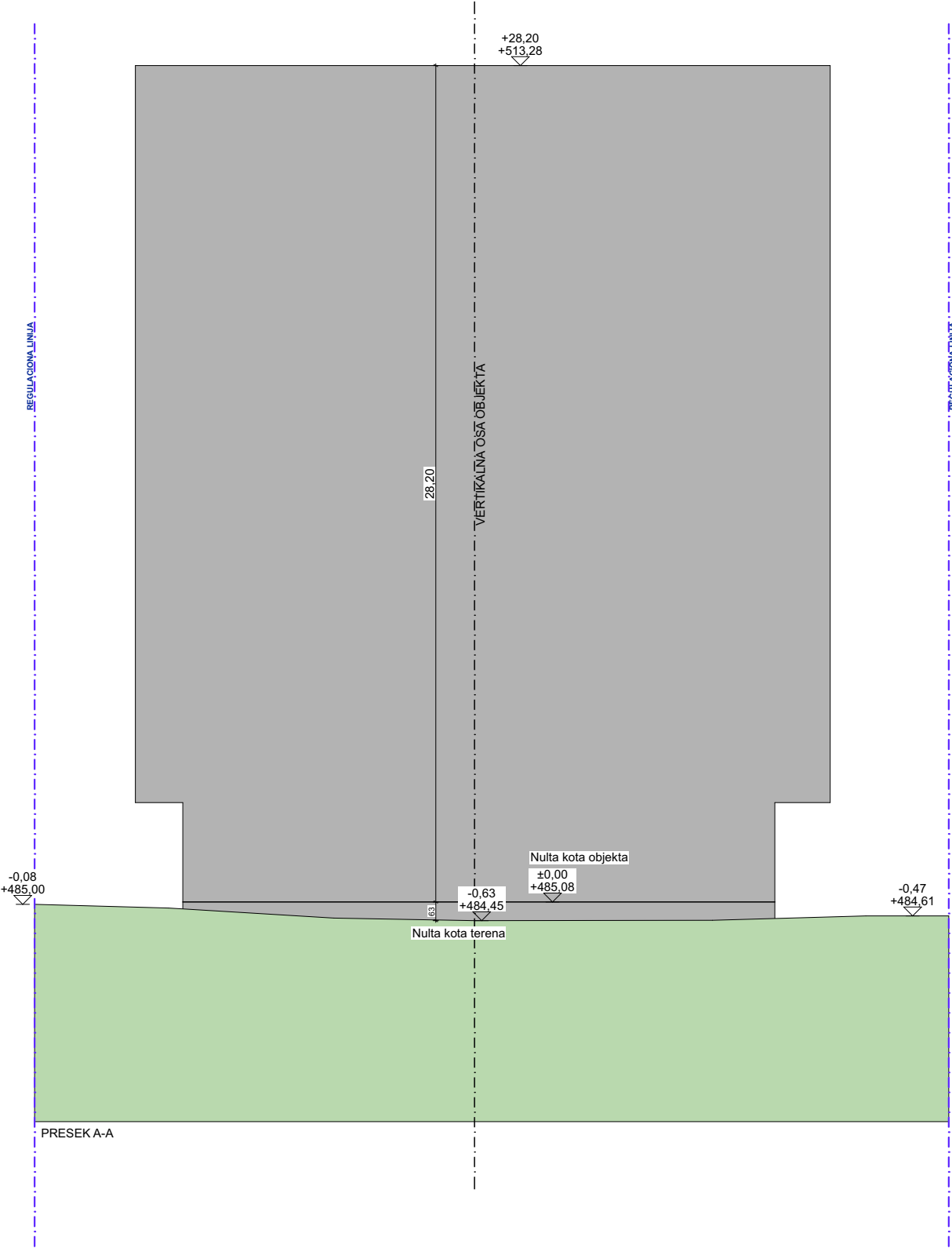
PRORAČUN NULE OBJEKTA

Prema pravilniku za parcelaciju, regulaciju i izgradnju nulta kota je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta.

Apsolutna kota na preseku vertikalne ose objekta i terena iznosi 484,45 .

Nula objekta je 495,08 , što je za 0,63 više od nulte kote terena.

Nula objekta je odabrana prema upustvima datim u Informaciji o lokaciji izdatim od strane Gradske uprave, gde se navodi da kota prizemlja je max 1.60m od nulte kote terena.

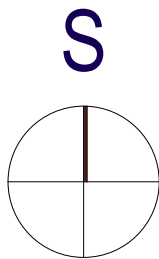


0.10 GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

Republika Srbija
Grad Novi Pazar
Kat.opština Novi Pazar

KATASTARSKO TOPOGRAFSKI

LOKACIJA : Ulica JALIJA




LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.
 INK architectural studio		
Crtež: Postojeće stanje		
Investitor: EK INVEST NOVA		
Projektant: INK architectural studio		
Odgovorni projektant: Mithat Smailbegović Br.licence: 300 3537 03		
Projektanti saradnici: Mast.inž.arh. Nermin Smajović inž.arh. Pašan Škrijelj		
Vrsta tehnicke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)		
Kategorija objekta: [V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8		
Mesto: Novi Pazar		
Ulica: Jalija		
Format papira: A3	Datum: 16.1.2026. Razmera: 1:250	ID broj lista: A.01.2

snimanje izvršeno
15.01.2026. god

Град Нови Пазар
КО. Нови Пазар
кп.6р.515/1-514/1

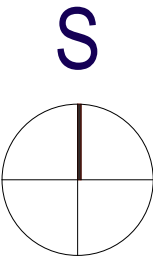
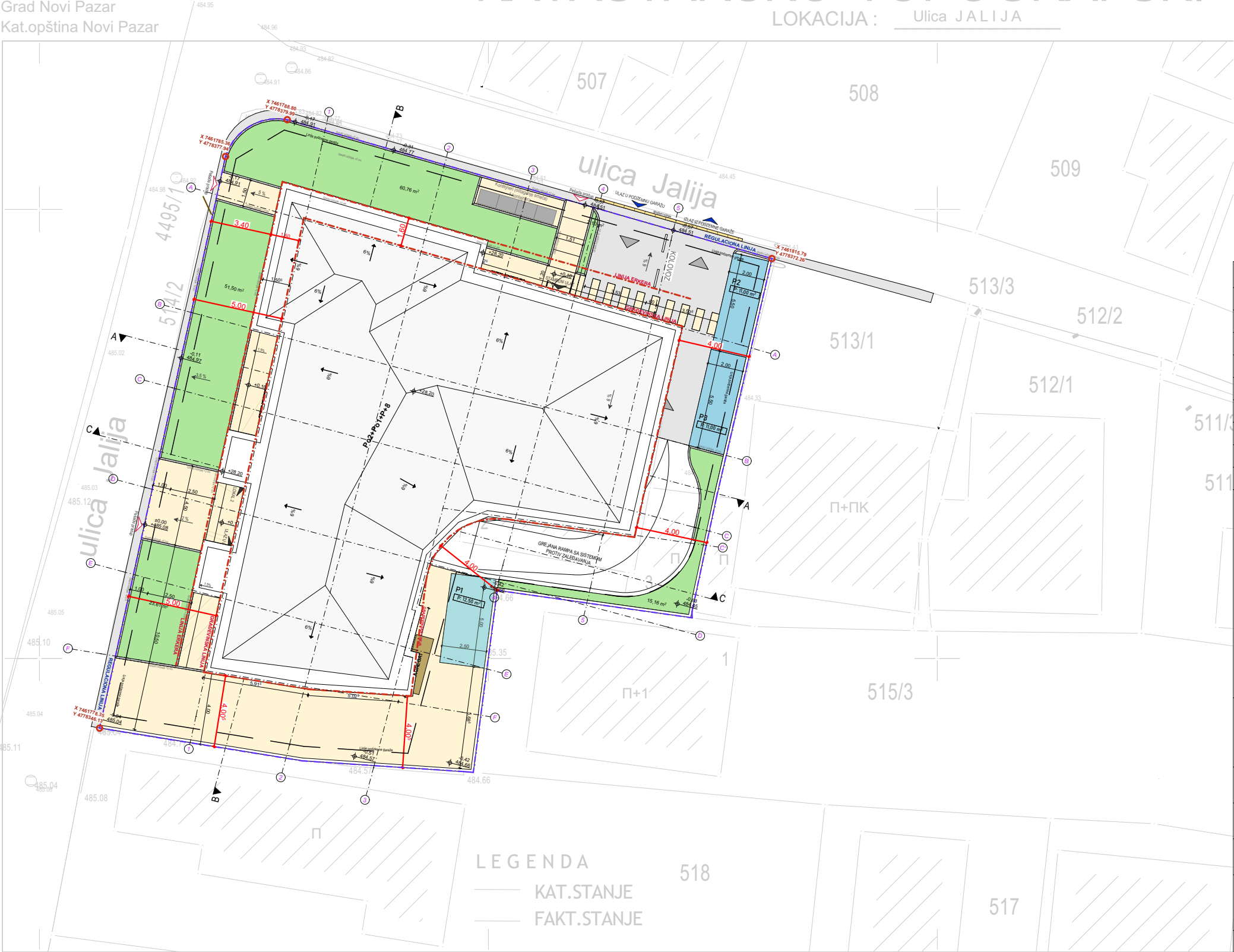
razmera 1:250

 Objekat izgrađen bez
odobrenja za gradnju

Republika Srbija
Grad Novi Pazar
Kat.opština Novi Pazar

KATASTARSKO TOPOGRAFSKI

LOKACIJA : Ulica JALIJA



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.
INK architectural studio		
Crtež:		
Situaciono-nivelacioni plan sa osnovom krova		
Investitor: EK INVEST NOVA		
Projektant: INK architectural studio		
Odgovorni projektant: Mithat Smailbegović Br.licence: 300 3537 03		
Projektanti saradnici: Mast.inž.arh. Nermin Smajović inž.arh. Pašan Škrijelj		
Vrsta tehnicke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)		
Kategorija objekta: [V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8		
Mesto: Novi Pazar		
Ulica: Jaliya		
Format papira: A3	Datum: 16.1.2026. Razmera: 1:250	ID broj lista: A.01.3

snimanje izvršeno
15.01.2026. god

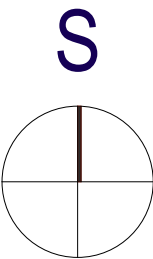
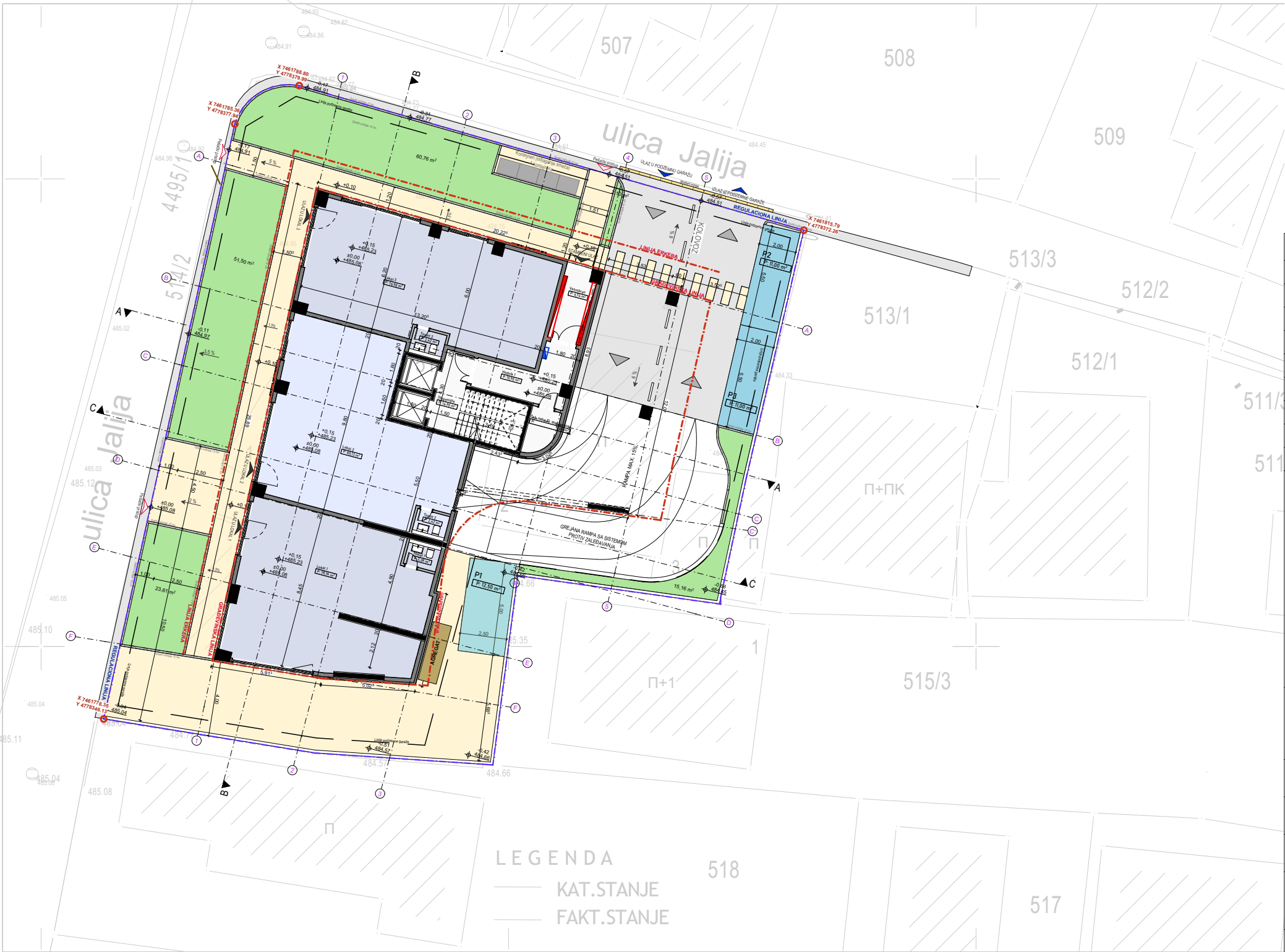
Град Нови Пазар
КО. Нови Пазар
кп.6р.515/1-514/1

razmera 1:250

Republika Srbija
Grad Novi Pazar
Kat.opština Novi Pazar

KATASTARSKO TOPOGRAFSKI

LOKACIJA : Ulica JALIJA



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.
INK architectural studio		
Crtež:		
Situaciono-nivelacioni plan sa osnovom prizemlja		
Investitor: EK INVEST NOVA		
Projektant: INK architectural studio		
Odgovorni projektant: Mithat Smailbegović Br.licence: 300 3537 03		
Projektanti saradnici: Mast.inž.arh. Nermin Smajović inž.arh. Pašan Škrijelj		
Vrsta tehnicke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)		
Kategorija objekta: [V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8		
Mesto: Novi Pazar		
Ulica: Jaliya		
Format papira: A3	Datum: 16.1.2026. Razmera: 1:250	ID broj lista: A.01.4

snimanje izvršeno
15.01.2026. god

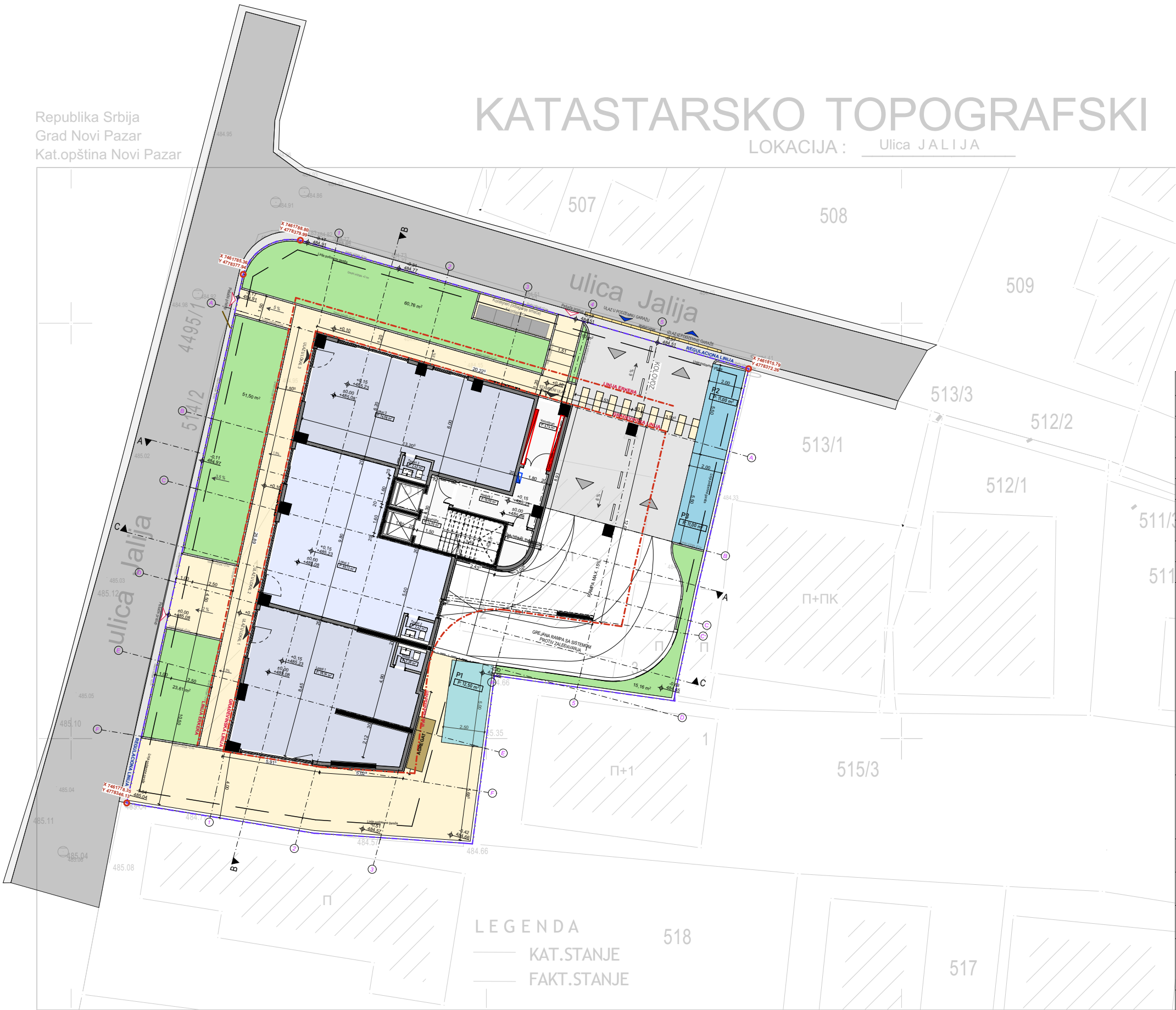
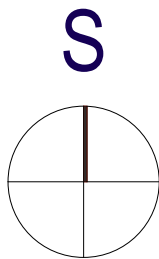
Град Нови Пазар
КО. Нови Пазар
кп.6р.515/1-514/1

razmera 1:250

Republika Srbija
Grad Novi Pazar
Kat.opština Novi Pazar

KATASTARSKO TOPOGRAFSKI

LOKACIJA : Ulica JALIJA



LEGENDA
KAT.STANJE
FAKT.STANJE

LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.
INK architectural studio		
Crtež: Situaciono-nivelacioni plan sa saobraćajnim rešenjem		
Investitor: EK INVEST NOVA		
Projektant: INK architectural studio		
Odgovorni projektant: Mithat Smailbegović Br.licence: 300 3537 03		
Projektanti saradnici: Mast.inž.arh. Nermin Smajović inž.arh. Pašan Škrijelj		
Vrsta tehnicke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)		
Kategorija objekta: [V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8		
Mesto: Novi Pazar		
Ulica: Jaliya		
Format papira: A3	Datum: 16.1.2026. Razmera: 1:250	ID broj lista: A.01.5

snimanje izvršeno
15.01.2026. god

Град Нови Пазар
КО. Нови Пазар
кп.6р.515/1-514/1

razmera 1:250

Republika Srbija
Grad Novi Pazar
Kat.opština Novi Pazar

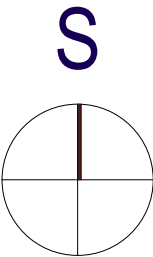
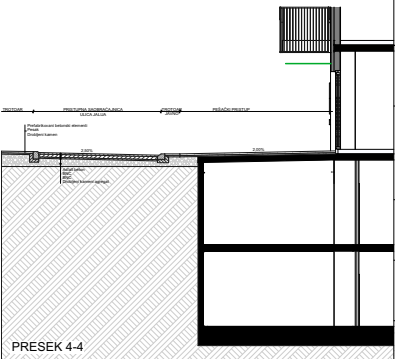
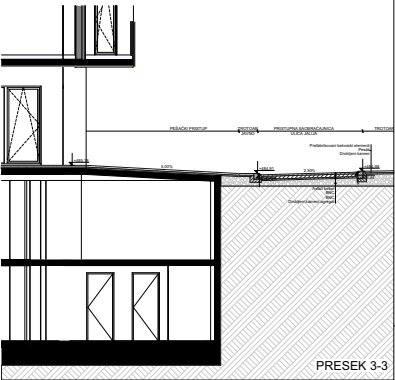
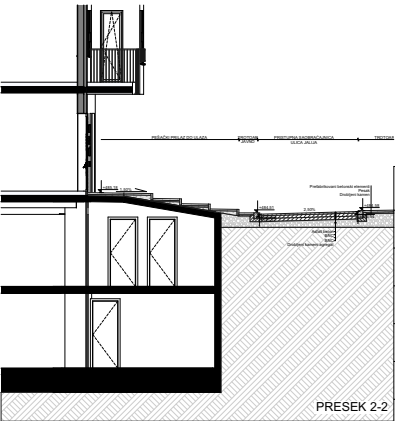
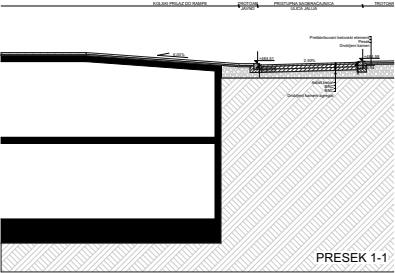
KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN

LOKACIJA : Ulica Jalija

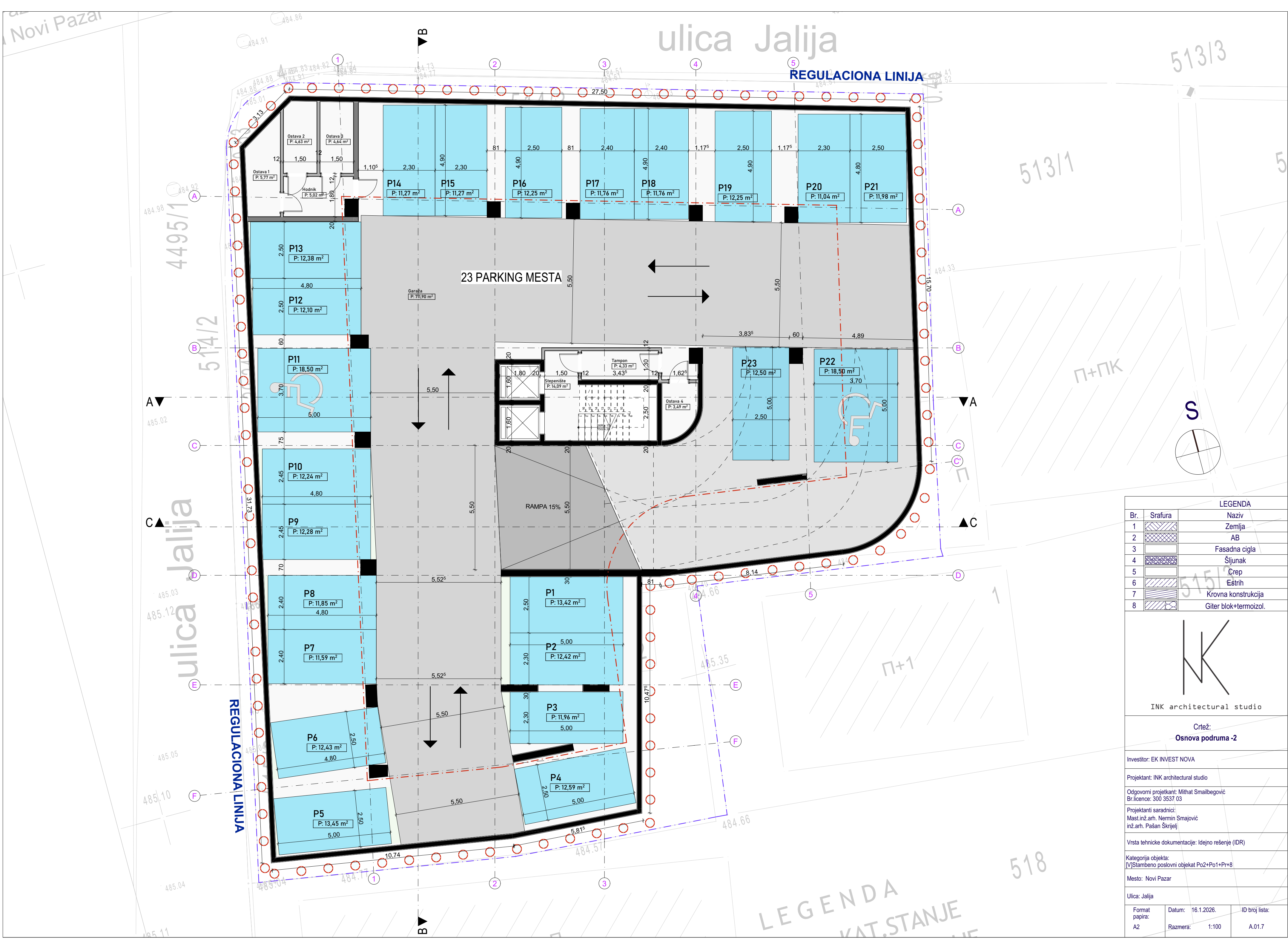


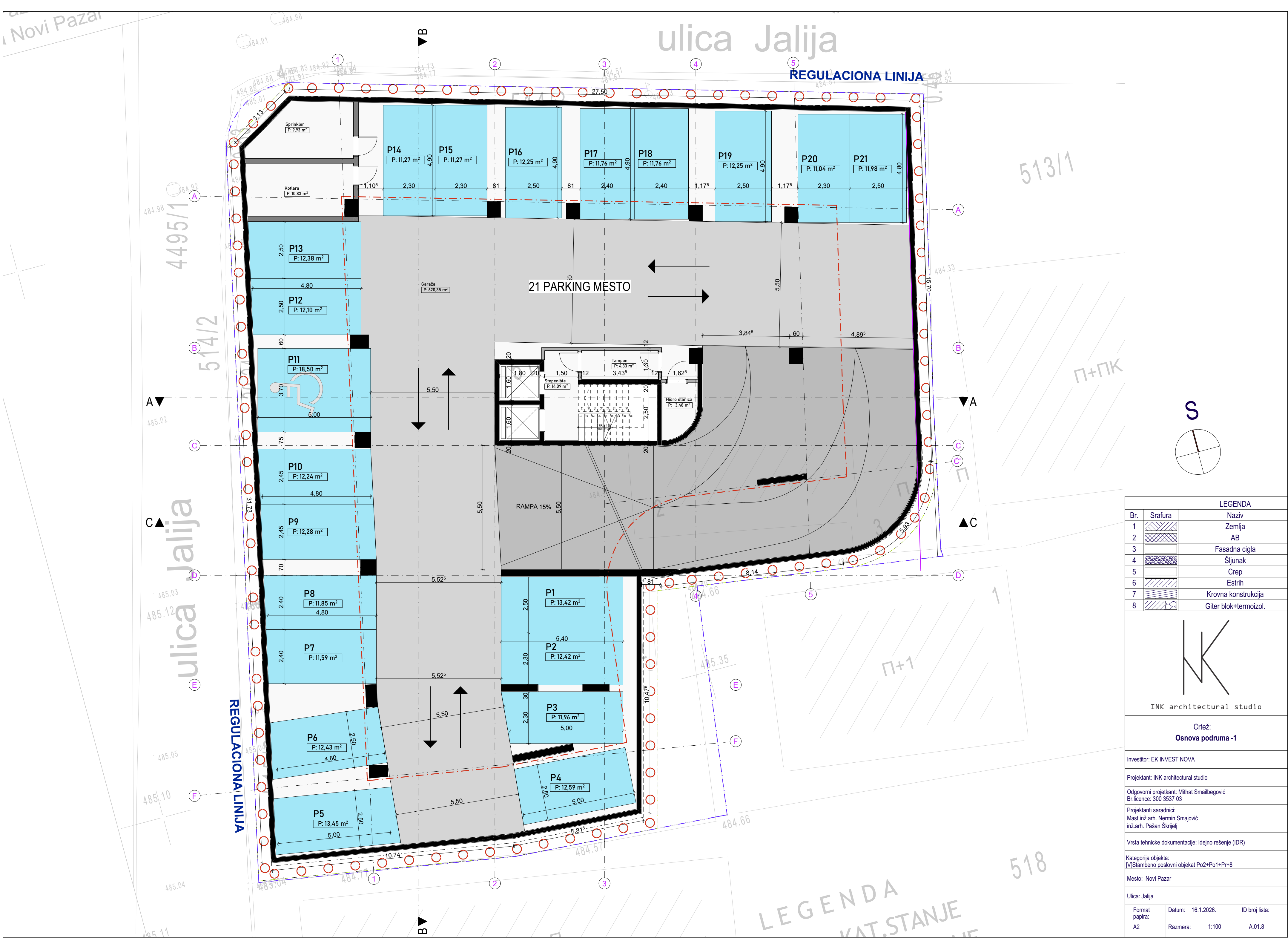
snimanje izvršeno
15.01.2026. god

Град Нови Пазар
КО. Нови Пазар
кп.6р.515/1-514/1



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.
INK architectural studio		
Crtež:		
Situaciono-nivelacioni plan sa sinhron planom		
Investitor: EK INVEST NOVA		
Projektant: INK architectural studio		
Odgovorni projektant: Mithat Smailbegović Br.licence: 300 3537 03		
Projektanti saradnici: Mast.inž.arh. Nermin Smajović inž.arh. Pašan Škrijelj		
Vrsta tehnicke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)		
Kategorija objekta: [V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8		
Mesto: Novi Pazar		
Ulica: Jalija		
Format papira: A3	Datum: 16.1.2026. Razmera: 1:250	ID broj lista: A.01.6





Br.

Srafura

Naziv

1

Zemlja

2

AB

3

Fasadna cigla

4

Šljunak

5

Crep

6

Estrih

7

Krovna konstrukcija

8

Giter blok+termoizol.

INK architectural studio

Crtež:

Osnova podruma -1

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mihat Smailbegović

Br.licence: 300 3537 03

Projektanti saradnici:

Mast.inž.arh. Nermin Smajović

inž.arh. Pašan Škrijelić

Vrsta tehnicke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:

[V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

Ulica: Jalija

Format papira: A2

Datum: 16.1.2026.

ID broj lista: A.01.8

Razmera: 1:100



Br.

Srafura

Naziv

1

Zemlja

2

AB

3

Fasadna cigla

4

Šljunak

5

Crep

6

Estrih

7

Krovna konstrukcija

8

Giter blok+termoizol.

INK architectural studio

Crtež:

Osnova prizemlja

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mihat Smailbegović

Br.licence: 300 3537 03

Projektanti saradnici:

Mast.inž.arh. Nermin Smajović

inž.arh. Pašan Škrijelj

Vrsta tehnicke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:

[V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

Ulica: Jalija

Format papira: A2

Datum: 16.1.2026.

ID broj lista: A.01.9

Razmera: 1:100

Novi Pazar

ulica Jalija

REGULACIONA LINIJA

513/1

4495/1

514/2

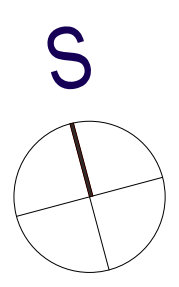
ulica Jalija

REGULACIONA LINIJA

515/2

515/1

518



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.

INK architectural studio

Crtež:
Osnova 1. sprata

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mihat Smailbegović
Br.licence: 300 3537 03

Projektanti saradnici:
Mast.inž.arh. Nermin Smajović
inž.arh. Pašan Škrijelić

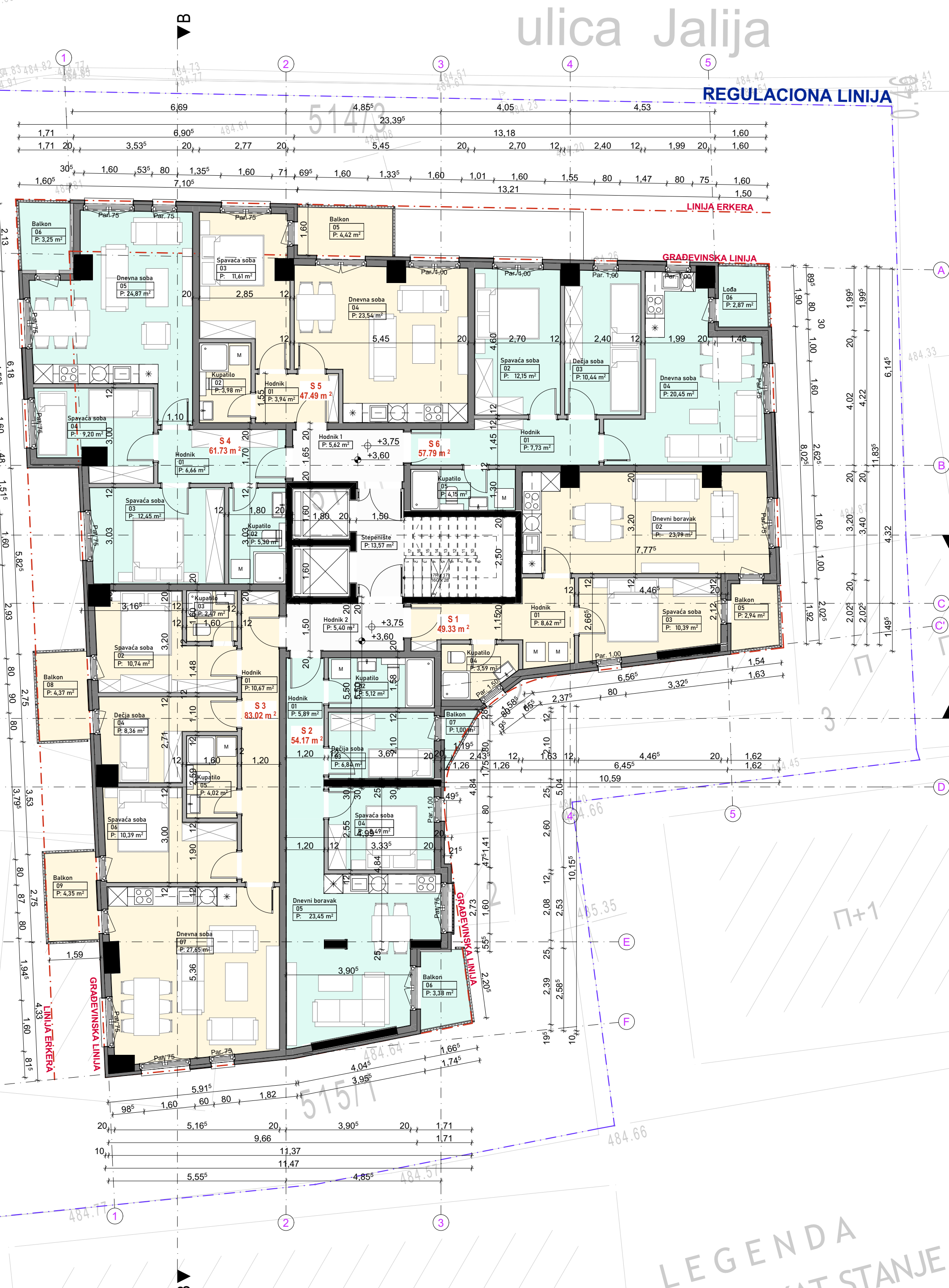
Vrsta tehnicne dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:
[V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

Ulica: Jalija

Format papira: A2	Datum: 16.1.2026. Razmera: 1:100	ID broj lista: A.01.10
----------------------	-------------------------------------	---------------------------

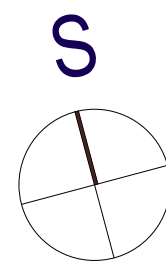


LEGENDA
KAT. STANJE

Novi Pazar

ulica Jalija

REGULACIONA LINIJA



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.

INK architectural studio

Crtež:
Osnova 2. sprata

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mithat Smajbegović
Br.licence: 300 3537 03

Projektanti saradnici:
Mast.inž.arh. Nermin Smajović
inž.arh. Pašan Škrijelić

Vrsta tehnicne dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:
[V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

Ulica: Jalija

Format papira: A2	Datum: 16.1.2026. Razmera: 1:100	ID broj lista: A.01.11
----------------------	-------------------------------------	---------------------------

Novi Pazar

ulica Jalija

REGULACIONA LINIJA

513/1

4495/1

514/2

ulica Jalija

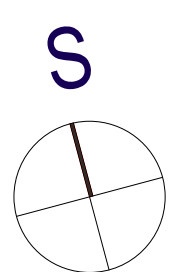
REGULACIONA LINIJA

515/2

П+ПК

П+1

518



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.

INK architectural studio

Crtež:
Osnova 3. sprata

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mithat Smalbegović
Br.licence: 300 3537 03

Projektanti saradnici:
Mast.inž.arh. Nermin Smajović
inž.arh. Pašan Škrijelić

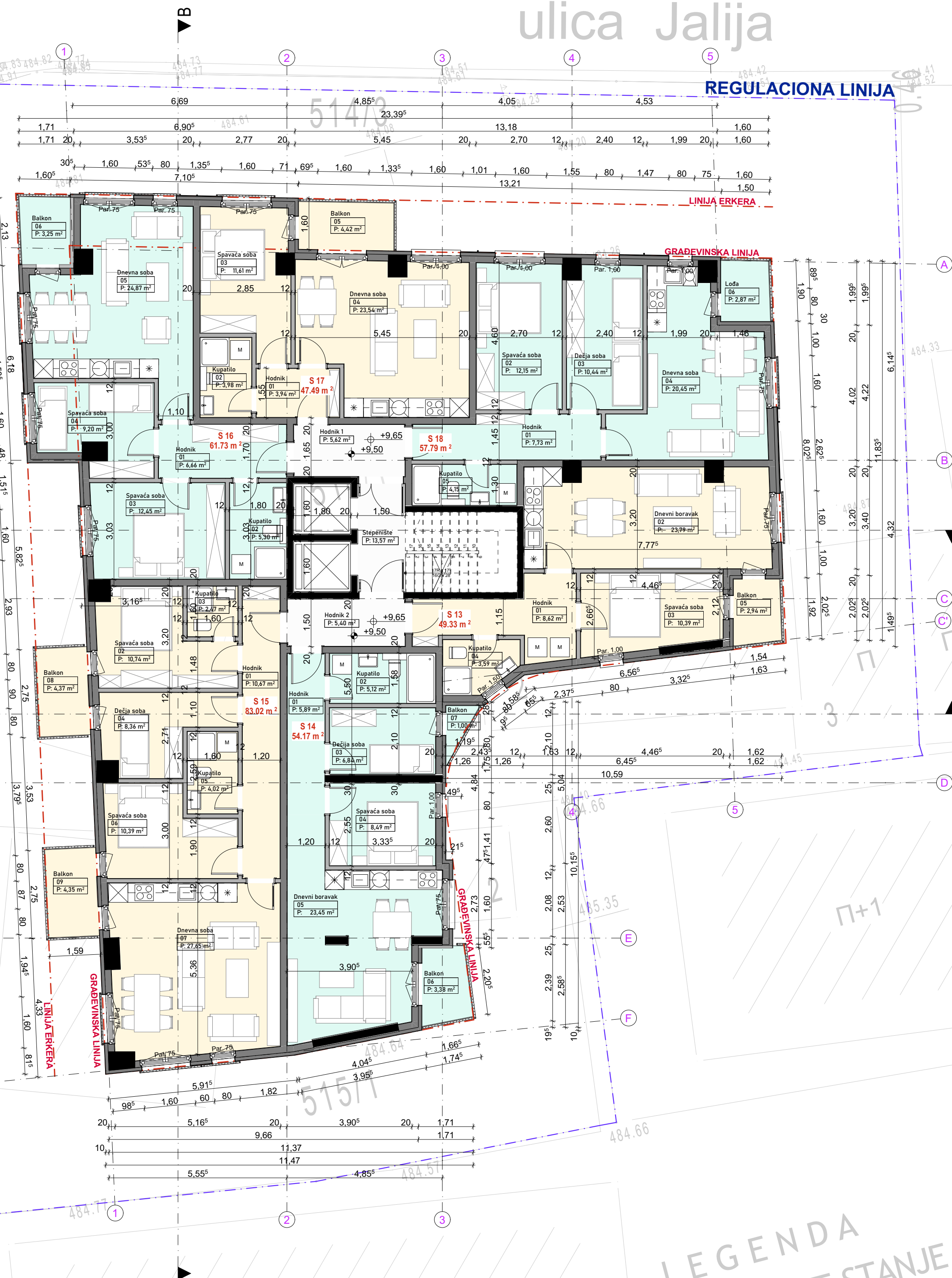
Vrsta tehnicne dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:
[V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

Ulica: Jalija

Format papira: A2	Datum: 16.1.2026. Razmera: 1:100	ID broj lista: A.01.12
----------------------	-------------------------------------	---------------------------



LEGENDA
KAT.STANJE

Novi Pazar

ulica Jalija



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovnna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.



INK architectural studio

Crtež:

Osnova 4. sprata

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mihat Smailbegović
Br.licence: 300 3537 03

Projektanti saradnici:
Mast.inž.arh. Nermin Smajović
inž.arh. Pašan Škrijelić

Vrsta tehnicne dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:
[V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

Ulica: Jalija

Format papira:	Datum: 16.1.2026.	ID broj lista:
A2	Razmera: 1:100	A.01.13

LEGENDA
KAT.STANJE

Novi Pazar

ulica Jalija

REGULACIONA LINIJA

513/1

4495/1

514/2

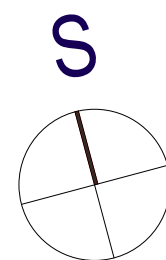
ulica Jalija

REGULACIONA LINIJA

515/2

515/1

518



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.

INK architectural studio

Crtež:
Osnova 5. sprata

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mihat Smailbegović
Br.licence: 300 3537 03

Projektanti saradnici:
Mast.inž.arh. Nermin Smajović
inž.arh. Pašan Škrijelić

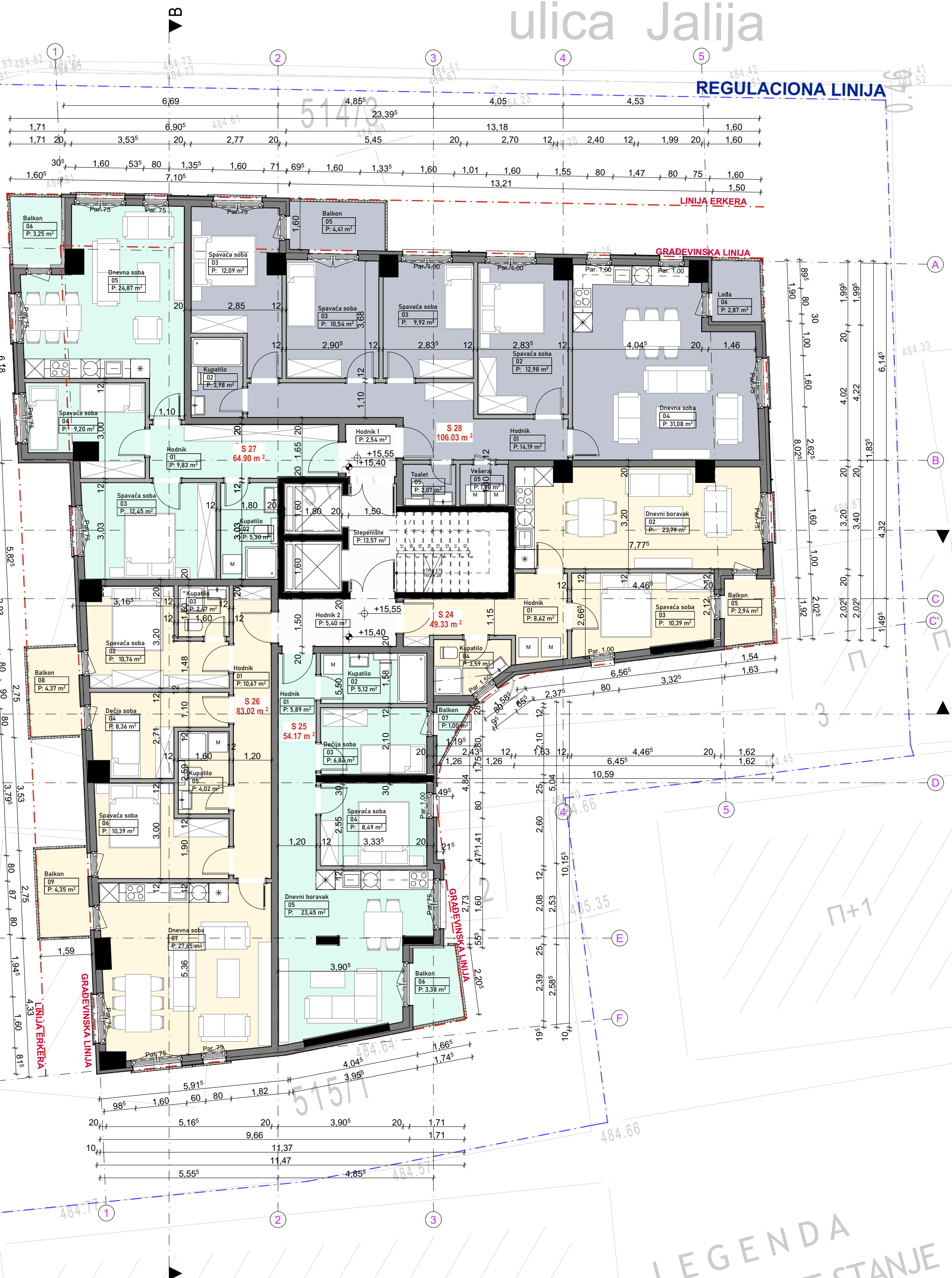
Vrsta tehnicne dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:
[V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

Ulica: Jalija

Format papira:	Datum: 16.1.2026.	ID broj lista:
A2	Razmera: 1:100	A.01.14



LEGENDA
KAT. STANJE

Novi Pazar

ulica Jalija

REGULACIONA LINIJA

513/1

4495/1

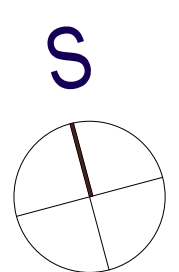
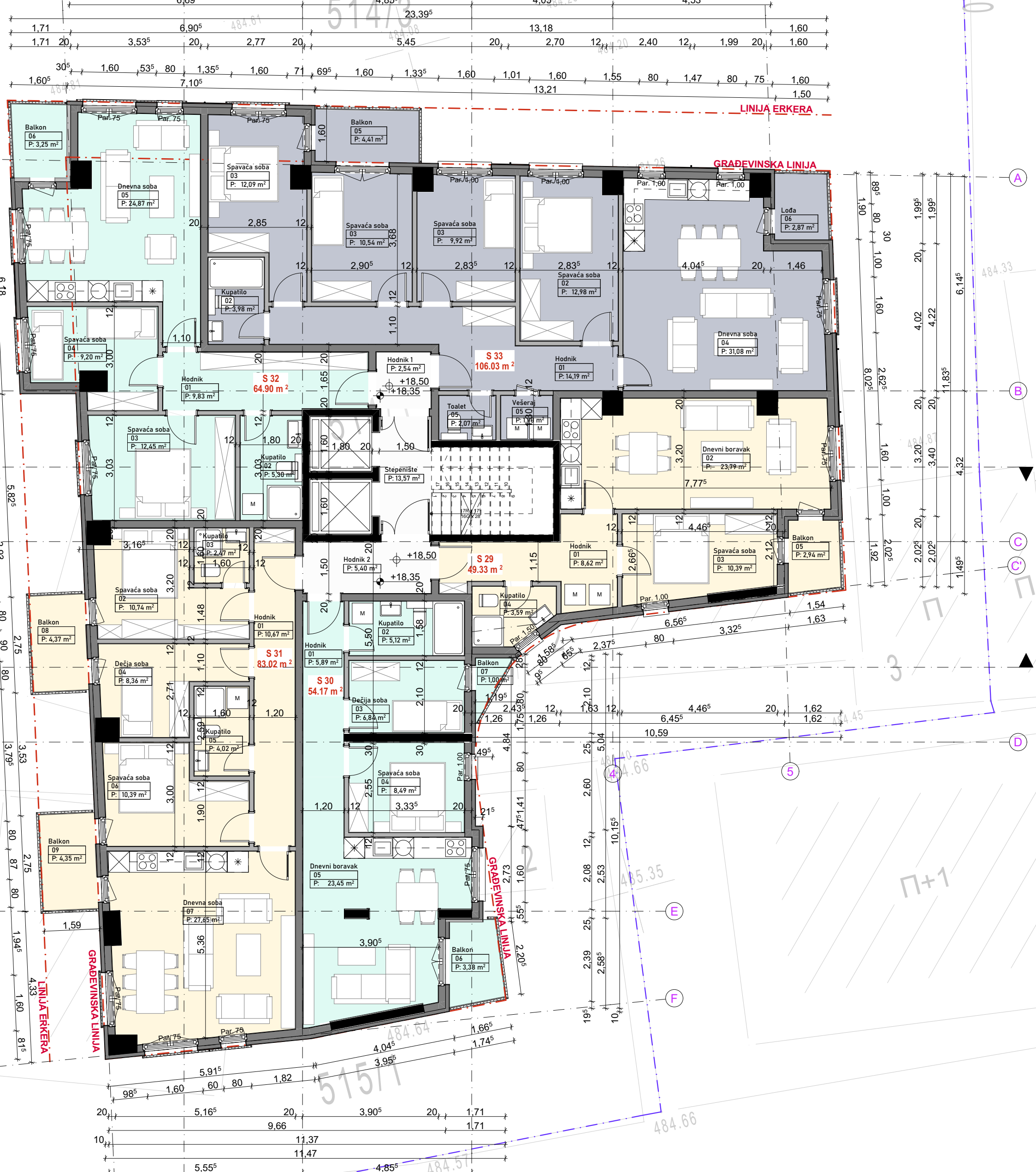
514/2

ulica Jalija

REGULACIONA LINIJA

485.10

485.04



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.

INK architectural studio

Crtež:
Osnova 6. sprata

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mihat Smailbegović
Br.licence: 300 3537 03

Projektanti saradnici:
Mast.inž.arh. Nermin Smajović
inž.arh. Pašan Škrijelić

Vrsta tehnicne dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:
[V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

Ulica: Jalija

Format papira:	Datum: 16.1.2026.	ID broj lista:
A2	Razmera: 1:100	A.01.15

LEGENDA
KAT.STANJE

518

Novi Pazar

ulica Jalija

REGULACIONA LINIJA

513/1

4495/1

514/2

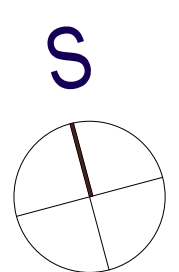
ulica Jalija

REGULACIONA LINIJA

515/2

515/1

518



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.

INK architectural studio

Crtež:
Osnova 7. sprata

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mihat Smailbegović
Br.licence: 300 3537 03

Projektanti saradnici:
Mast.inž.arh. Nermin Smajović
inž.arh. Pašan Škrijelić

Vrsta tehnicne dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:
[V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

Ulica: Jalija

Format papira:	Datum: 16.1.2026.	ID broj lista:
A2	Razmera: 1:100	A.01.16



LEGENDA
KAT. STANJE

Novi Pazar

ulica Jalija

REGULACIONA LINIJA

513/1

4495/1

514/2

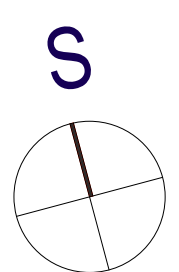
ulica Jalija

REGULACIONA LINIJA

515/2

515/1

518



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.

INK architectural studio

Crtež:
Osnova 8. sprata

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mihat Smailbegović
Br.licence: 300 3537 03

Projektanti saradnici:
Mast.inž.arh. Nermin Smajović
inž.arh. Pašan Škrijelić

Vrsta tehnicne dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:
[V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

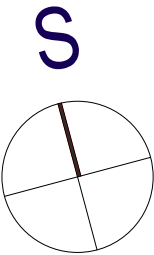
Mesto: Novi Pazar

Ulica: Jalija

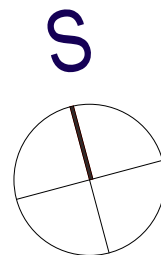
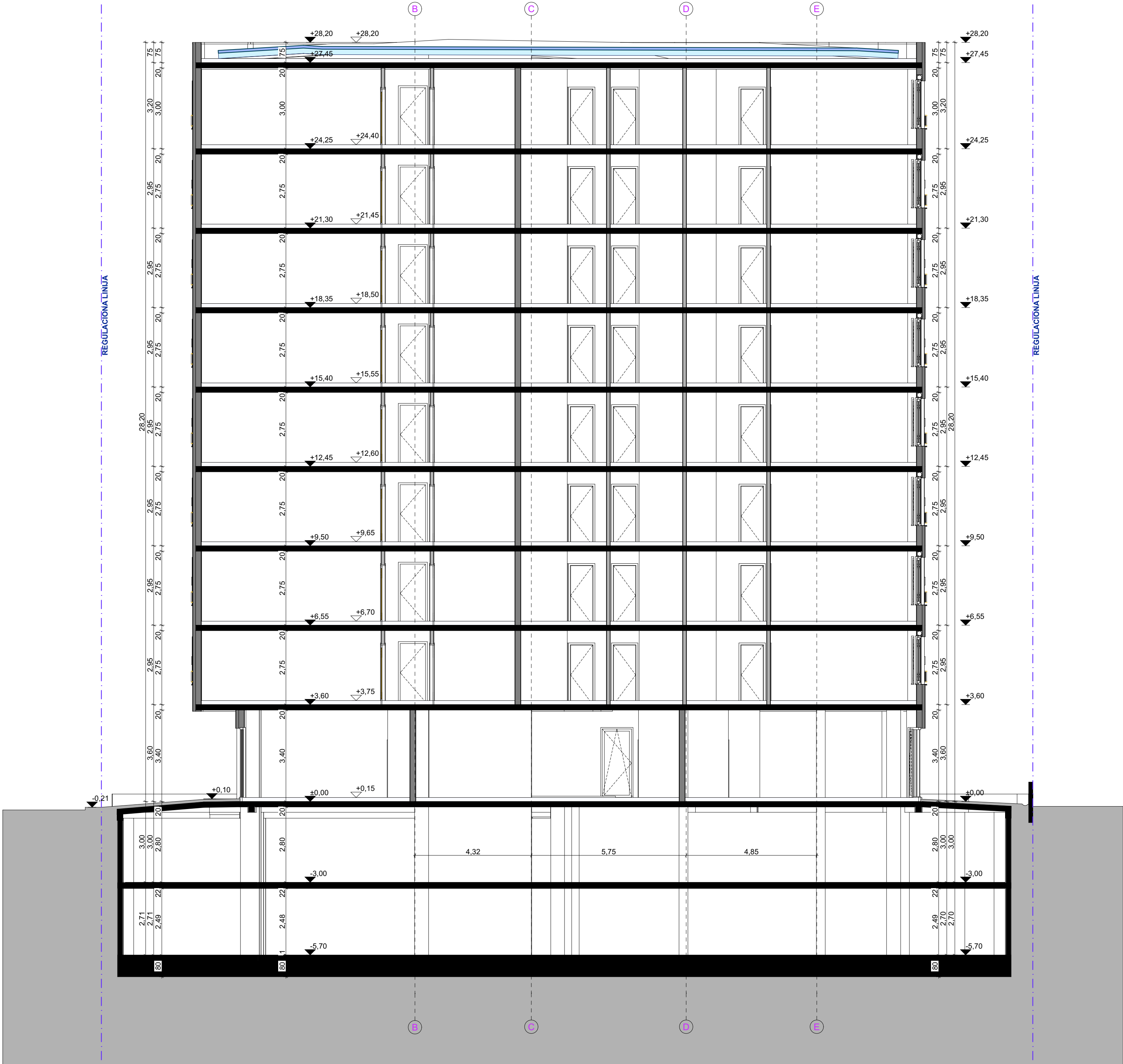
Format papira:	Datum: 16.1.2026.	ID broj lista:
A2	Razmera: 1:100	A.01.17



LEGENDA
KAT. STANJE



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.
INK architectural studio		
Crtež:		
Osnova krova		
Investitor: EK INVEST NOVA		
Projektant: INK architectural studio		
Odgovorni projektant: Mithat Smailbegović Br.licence: 300 3537 03		
Projektanti saradnici: Mast.inž.arh. Nermin Smajović inž.arh. Pašan Škrijeļ		
Vrsta tehnicke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)		
Kategorija objekta: [V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8		
Mesto: Novi Pazar		
Ulica: Jališa		
Format papira: A2	Datum: 16.1.2026. Razmera: 1:100	ID broj lista: A.01.18



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.

INK architectural studio

Crtež:
Presek B-B

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mihat Smailbegović
Br.licence: 300 3537 03

Projektanti saradnici:
Mast.inž.arh. Nermin Smajović
inž.arh. Pašan Škrijelj

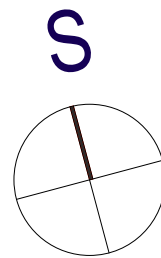
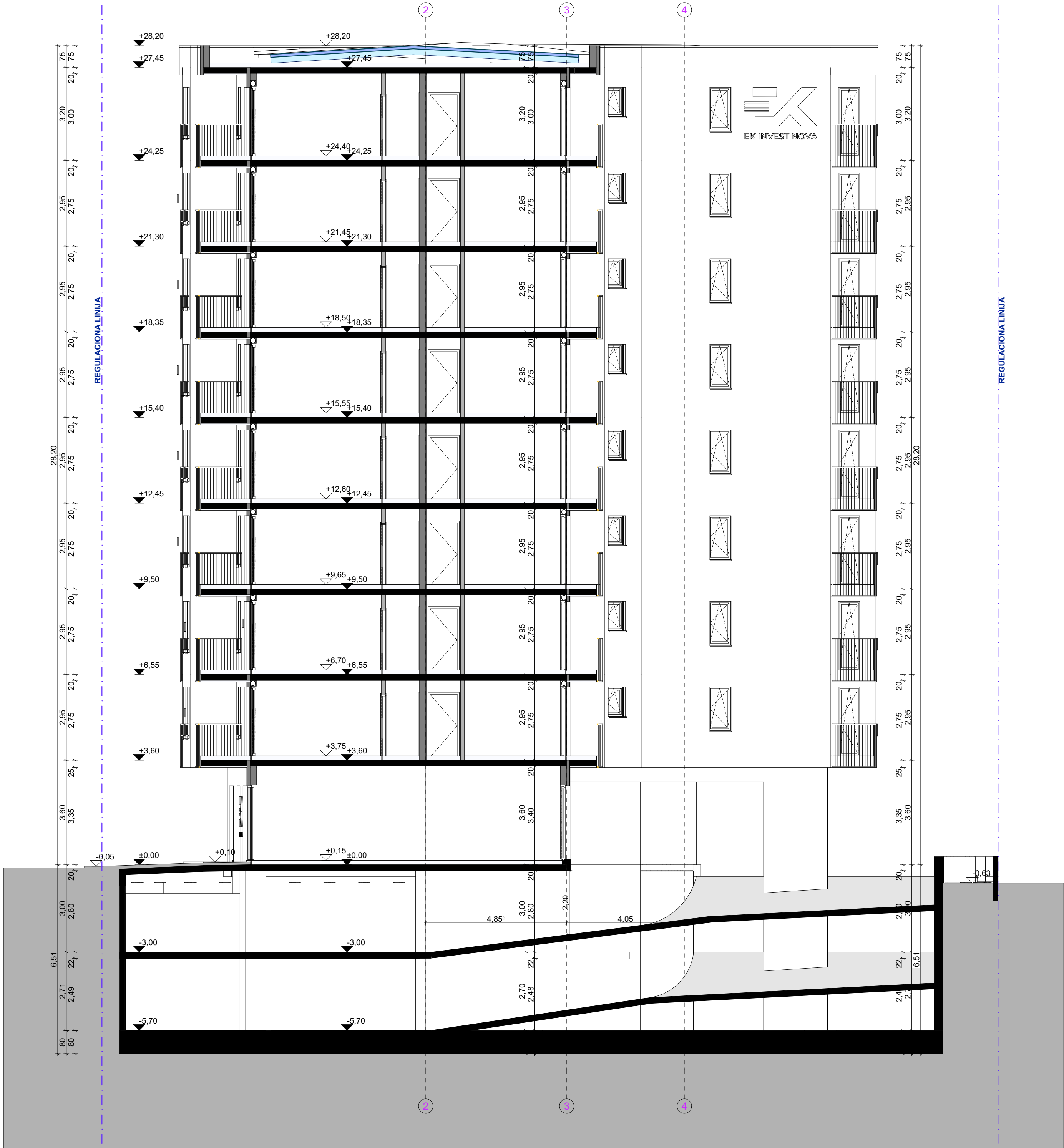
Vrsta tehnicke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:
[V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

Ulica: Jalića

Format papira: A2	Datum: 16.1.2026. Razmera: 1:100	ID broj lista: A.01.20
----------------------	-------------------------------------	---------------------------



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.

INK architectural studio

Crtež:
Presek C-C

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mihat Smailbegović
Br.licence: 300 3537 03

Projektanti saradnici:
Mast.inž.arh. Nemin Smajović
inž.arh. Pašan Škrijelj

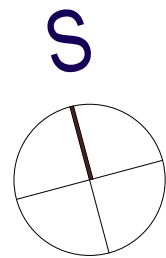
Vrsta tehnicke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:
[V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

Ulica: Jalića

Format papira: A2	Datum: 16.1.2026. Razmera: 1:100	ID broj lista: A.01.21
----------------------	-------------------------------------	---------------------------



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.

Crtež:
Istočna fasada

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mithat Smilbegović
Briljence: 300 3537 03

Projektanti saradnici:
Mast.inž.arh. Nermin Smajović
inž.arh. Pašan Škrijelj

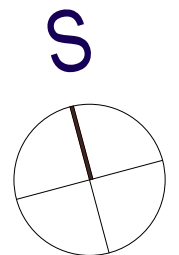
Vrsta tehnicke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:
[V]Slambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

Ulica: Jalija

Format papira: A2	Datum: 16.1.2026. Razmera: 1:100	ID broj lista: A.01.22
-------------------	-------------------------------------	------------------------



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.

INK architectural studio

Crtež:
Zapadna fasada

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mihat Smailbegović
Br.licence: 300 3537 03

Projektanti saradnici:
Mast.inž.arh. Nermin Smajović
inž.arh. Pašan Škrijelj

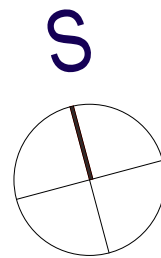
Vrsta tehnicke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:
[V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

Ulica: Jalija

Format papira: A2	Datum: 16.1.2026. Razmera: 1:100	ID broj lista: A.01.23
-------------------	-------------------------------------	------------------------



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.

Crtež:
Severna fasada

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mihat Smailbegović
Br.licence: 300 3537 03

Projektanti saradnici:
Mast.inž.arh. Nermin Smajović
inž.arh. Pašan Škrijelj

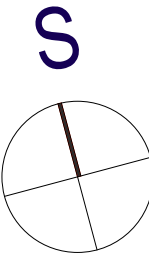
Vrsta tehnicke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:
[V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

Ulica: Jalija

Format papira:	Datum: 16.1.2026.	ID broj lista:
A2	Razmera: 1:100	A.01.24



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.

Crtež:
Južna fasada

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mithat Smalbegović
Br.licence: 300 3537 03

Projektanti saradnici:
Mast.inž.arh. Nermin Smajović
inž.arh. Pašan Škrijelj

Vrsta tehnicke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:
[V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

Ulica: Jalija

Format papira: A2	Datum: 16.1.2026. Razmera: 1:100	ID broj lista: A.01.25
----------------------	-------------------------------------	---------------------------

1.1. NASLOVNA STRANA

1- PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor: EK INVEST NOVA DOO, ul. Ljubljanska 21A, 36300,
Novi Pazar, Srbija

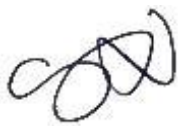
Objekat: Stambeno-poslovni objekat, ulica Jalija, Po2+Po1+Pr+8, Novi
Pazar, Srbija, na KP 514/1, 515/1 KO Novi Pazar

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR - Idejno rešenje

Vrsta radova: Nova gradnja


Projektant: INK architectural studio, ul. Mur bb, Novi Pazar

Odgovorno lice projektanta: Nermin Smajović, preduzetnik

Potpis: 

Glavni projektant: Mithat Smailbegović dip.inž.arh.

Licenca: 300 353703

Potpis: 

Broj tehničke dokumentacije : I-05/2025
Mesto i datum: Novi Pazar, Januar 2026.god

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.	Tekstualna dokumentacija
1.6.	Numerička dokumentacija
1.7.	Grafička dokumentacija

1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNIG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Na osnovu člana 128. 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, 62/2023 i 91/2025) i odredba Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Sl. glasnik RS", br. 96/2023) kao

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu 1 – Projekta arhitekture koji je deo Idejnog rešenja (IDR) za novu gradnju, Stambeno-poslovnog objekta, ulica Jalija, Po2+Po1+Pr+8, Novi Pazar, Srbija, na KP 514/1, 515/1 KO Novi Pazar određuje se:

Dip.inž.arh. Mithat Smailbegović.....300 353703

Projektant: INK architectural studio, ul. Mur bb, Novi Pazar

Odgovorno lice/ Zastupnik: Nermin Smajović direktor

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije : I-05/2025

Mesto i datum: Novi Pazar, Januar 2026.god

1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant projekta 1-Projekta arhitekture koji je deo Idejnog rešenja **IDR**, za novu gradnju, Stambeno-poslovnog objekta, ulica Jalića, Po2+Po1+Pr+8, Novi Pazar, Srbija, na KP 514/1, 515/1 KO Novi Pazar :

Mithat Smailbegović, dipl.inž.arh

IZJAVLJUJEM

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: Mithat Smailbegović, dip.inž.arh.

Broj licence: 300 353703

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije : I-05/2025

Mesto i datum: Novi Pazar, Januar 2026.god

1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

PROJEKTNII ZADATAK

Na predmetnoj lokaciji isprojektovati stambeno-poslovni objekat u skladu sa mogućnostima datim u važećim urbanističkim planovima.

Za objekat obezbediti dovoljan broj parking mesta u dva nivoa podzemne garaže.

U prizemlju prema ulici Jalija predvideti poslovne prostore.

Na spratovima isprojektovati stambene jedinice različitih struktura namenjenih tržištu.

Saglasan:

EK INVEST NOVA DOO, ul. Ljubljanska 21A, 36300, Novi Pazar, Srbija

Potpis: _____



ARHITEKTURA

1. Uvod

Planirana je izgradnja stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Po2+Po1+Pr+8. Lokacija predmetnog objekta nalazi se u uzem centru Novog Pazara i izlazi na ulicu Jaliya, na parceli **KP 514/1, 515/1 KO Novi Pazar**. Ukupna površina svih parcela koje su zahvacene projektom iznosi 915 m².

2. Postojeće stanje

Na lokaciji se nalazi više postojećih objekata:

- Objekat br.1 na kp 514/1, porodicna stambena zgrada, objekat izgradjen bez odobrenja za gradnju
- Objekat br.2 na kp 514/1, porodicna stambena zgrada, objekat izgradjen bez odobrenja za gradnju
- Objekat br.3 na kp 514/1, pomocna zgrada, objekat izgradjen bez odobrenja za gradnju
- Objekat br.1 na kp 515/1, porodicna stambena zgrada, objekat izgradjen bez odobrenja za gradnju
- Objekat br.2 na kp 515/1, pomocna zgrada, objekat izgradjen bez odobrenja za gradnju

Na grafičkom prilogu *postojeće stanje*, prikazani su svi objekti predviđeni za rušenje radi izgradnje novog stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po2+Po1+Pr+8. Pre izgradnje objekta, potrebno je srušiti postojeće objekte.

3. Programsko rešenje

Planirani objekat je stambeno-poslovne namene. Sa zapadne strane parcele KP 514/1, 515/1 KO Novi Pazar izlaze na ulicu Jaliya preko parcela KP 514/2, 515/2 KO Novi Pazar, sa severne strane parcela KP 514/1 izlazi takođe na ulicu Jaliya preko parcele KP 514/3 KO Novi Pazar. Celokupna građevinska parcela je nepravilnog oblika, dimenzija oko 35 m paralelno ulici Jaliya sa zapadne strane, odnosno oko 30 m paralelno sa ulicom Jaliya sa severne strane. Objekat je projektovan na delimično ravnom terenu. Parcela je oivičena susednim katastarskim parcelama KP 518, 515/3, 513/1, 514/2, 514/3, 515/2 KO Novi Pazar.

Kolski i pešački pristup objektu i parkiranje

Glavni pešački prilazi stambenom i poslovnom delu objekta ostvareni su i sa zapadne i sa severne strane, odnosno sa ulice Jaliya. Kolskim prilazom sa ulice Jaliya se pristupa dvosmernoj ulaznoj/izlaznoj rampi sa severne strane koja vodi do garaža koje su smeštene u podzemnim etažama Po2 i Po1, kao i parking mestima organizovanim u prizemlju. Parkiranje se vrši u podzemnim garažama smeštenim unutar granice parcele, kao i na parteru. Ceo kompleks poseduje ukupno **47** parking mesta, od kojih je **3** parking mesta za osobe sa posebnim potrebama.

Koncepcija i funkcionalno rešenje objekta

Objekat je slobodnostojeći, smešten u okviru građevinske linije. Visinska regulacija definisana je maksimalnom visinom objekta 28,20m. Spratnost objekta je Po2+Po1+Pr+8. Prateći zahtev investitora o maksimalnom iskorišćenju kvadrata, objekat je definisan oblikom parcele i urbanističkim planom grada. U isto vreme vodilo se računa o vizuelnom prikazu objekta i primeni savremenih materijala kako bi se objekat istakao u odnosu na okolne postojeće strukture. Prilagođenost lokaciji i obliku parcele, zajedno sa svedenom materijalizacijom grade moderan arhitektonski izgled. Objekat se sastoji iz stambenog dela i poslovnog prostora predviđenog u prizemlju. Vertikalne komunikacije predviđene su u vidu jednog centralnog jezgra sa dva putnička lifta i stepeništa, čime je obezbeđena veza između svih etaža.

U programskom smislu, objekat možemo podeliti na tri dela:

- Garažni deo: etaža -2 i etaža -1
- Poslovni deo: prizemlje
- Stambeni deo: etaže 1-8

Garažni deo

U okviru garažnog dela predviđena podzemna etaža Po2 i etaža Po1, koje će se osim primarne svrhe koristiti i kao smeštaj tehničke opreme i postrojenja neophodnih za ovaj tip objekta. Garažama -2 i -1 pristupa se uz pomoć dvosmerne rampe iz ulice Jalija, a parkinzima u prizemlju prilaznom internom saobraćajnicom sa iste ulice. Obezbeđuju ukupno 47 parking mesta.

- Spratna visina podzemne etaže -2 iznosi 270 cm, a podzemna garaža -1 300 cm.
- Garaže su prema veličini, podzemna -2 sa korisnom površinom od 711.90 m² spada u srednje garaže i podzemna -1 sa korisnom površinom 620,35 m² koja takođe spada u srednje garaže.

Poslovni deo

Poslovni deo smešten je na prizemlju, sa korisnom površinom od 243,12 m². Poslovnom prostoru se pristupa sa ulice Jalija.

Prostor je jako atraktivan i pogodan za razne vrste poslovanja.

Stambeni deo

Ukupan broj stambenih jedinica je 43 (5 petosoban, 8 četvorosobnih, 11 trosobnih, 8 dvoiposobnih i 11 dvosobnih). Stanovi su jednostrano ili dvostrano orijentisani, a sadržaj prostorija unutar svake jedinice formiran je tako da odgovara savremenim potrebama čoveka i zadovolji viši standard stanovanja. Stanovi poseduju, u zavisnosti od kategorije : ulazni prostor, wc, trpezariju, kuhinju, ostavu, dnevnu sobu, jednu ili više spavaćih soba, balkone, ode i kupatilo.

STRUKTURA STANA	UKUPAN BROJ STANOVA PO STRUKTURI
DVOSOBAN	11
DVOIPOSOBAN	8
TROSOBAN	11
ČETVOROSOBAN	8
PETOSOBAN	5
UKUPNO PO STRUKTURI	43

2. Konstrukcija

AB konstrukciju objekta čine sledeći elementi:

- temeljna ploča d= 80 cm
- AB stubovi (od 70x70)
- AB etažne ploče
- AB rampe
- Vertikalna komunikacija-stepenište
- Vertikalna komunikacija-liftovi
- AB zidovi

Temeljna konstrukcija objekta projektovana je kao temeljna ploča dimenzije 80 cm. Ispod temeljne ploče predviđen je sloj hidroizolacije bentonit debljine 10,0 mm.

Debljina temeljne ploče liftova je 80 cm. Nosiva struktura objekta rešena je konstruktivnim sistemima zasnovanim na monolitnoizvedenim AB konstrukcijama.

Kombinovanu konstrukciju čine AB stubovi, AB ploče i AB platna koja služe za ukrućenje objekta. Svi stubovi su računati markom betona MB40. Stubovi se kroz sve etaže vode kao monolitni elementi.

Debljina AB platana je 25 cm. Oko stepeništa je usvojeno jezgro sa zidovima na 4 strane debljine 20 cm, a zidovi lifta su debljine 20 cm. Stepeništa u objektu su projektovana sistemom AB proste ploče i debljine 15cm. Međuspratna konstrukcija je predviđena kao monolitna, AB ploča iste debljine na svim etažama stambenog dela. Zidovi podruma su masivni AB zidovi debljine 25 cm.

Zidovi objekta su od giter blokova 25, 20 i 12cm uzeti kao zidovi ispune, tako da isti ne učestvuju u primanju opterećenja. Krovna konstrukcija je drvena od četinara II klase, na više voda sa nagibom krova 6%, oslonjena na AB ploču iznad VIII Sprata. Pokrivanje je planirano sa TR klik-klak limom preko daščane podloge i paropropusne folije.

4. Materijalizacija i obrada

Odabrani materijali su u svemu u skladu sa tehnološkim zahtevima, važećim propisima i standardima, a specifična svojstva materijala moraju biti dokazana važećim atestima.

Spoljni zidovi

Spoljni fasadni zidovi su sendvič zidovi koji se sastoji od klima bloka 25cm, kamene vune 10 cm, (odnosno prema elaboratu energetske efikasnosti) lepka, mrežice i završne boje.

Spoljna strana je ofarbana bojom za fasadu u dogovoru sa projektantom.

Unutrašnji zidovi

Unutrašnji zidovi između dva stana su od giter bloka 25 cm, dok su pregradni zidovi su 12cm giter blok, proizvođača po izboru izvođača radova sa minimalnom apsorpcijom zvuka od 54 dB, debljine 28 cm u produžnom mašinski spravljenom malteru 1:3:9.

Svi zidovi i plafoni osim zidova u kupatilu i kuhinji i plafona u potkrovlju su malterisani, gletovani i bojeni polu disperzivnim bojama. U kupatilu i kuhinji, zidovi su obloženi zidnim keramičkim pločicama u kupatilu do plafona, a u kuhinjama do visine od 1,60m, a preko te visine obrađeni su kao i ostali zidovi. Unutrašnji zidovi prema hodnicima su rabcirani, malterisani i bojeni disperzivnom bojom u tonu prema izboru projektanta.

STOLARIJA

Spoljašnja stolarija

Spoljna stolarija je od PVC ili aluminijumskih profila tipa Alumil M11500 Alutherm Plus ili ekvivalent sa termo prekidom, u boji prema izboru projektanta zastakljena staklom koje zadovoljava potreban koeficijent prolaza toplote za sve pozicije definisane u okviru Elaborata Energetske efikasnosti. Stolariju snabdeti kvalitetnim okovima na bazi nikla i AL- legura ("Winkhaus ActivPilot", "Fapim" ili ekvivalent). Montaža fasadne bravarije je suvim postupkom. Pozicija uključuje hidraulični zatvarač.

Prozori su jednokrlni, dvokrlni ili trokrlni od pvc šestokomornih/sedmokomornih profila sa termoprekidom i unutrašnjim ojačanjem od čelika, zastakljen peskarenim termopan troslojnim staklom, punjenim argonom. Prozor snabdeti odgovarajućim okovom, mehanizmom za otvaranje oko horizontalne i vertikalne ose. Zvučna izolacija do klase zaštite 30-34 db. Otvaranje prema šemi. Prilikom ugradnje postupiti u svemu prema uputstvu proizvođača. Projektantske detalje dostaviti projektantu nasaglasnost.

Unutrašnja stolarija

Unutrašnja stolarija je obložena medijapanom 6mm u boji i teksturi po izboru projektanta. Vrata projektovana u stanovima su jednokrlna širine od 70 do 150 cm , sa ili bez nadsvetla, u zavisnosti od namene prostorije. Vrata snabdeti standardnim okovom domaće proizvodnje, sa tri šarke, pvc dihtungom u falcu štoka, gumenim odbojnikom, ukopavajućom bravom sa tri ključa i parom kvaka. Nakon završene obrade zidova, oko štokova postaviti pokrivne lajsne prema izboru investitora.

BRAVARIJA

Crna bravarija-ograde

Ograde terasa su od šupljih plastificarnih čeličnih profila u boji prema izboru projektanta sa kombinacijom kaljenog stakla na čeličnoj podkonstrukciji. Završna obrade čelične ograde je od plastificiranog čelika, sa rukohvatom u istoj boji.

Ulazna vrata

Predviđena je ugradnja jednokrlnih sigurnosnih ulaznih vrata. Finalna obrada plastifikacija u tonu po izboru naručioca. Vrata opremljena sigurnosnom bravom, kvakama, sildovima i špijunkom. Vrata imaju prag iz ponude proizvođača vrata. Moraju biti atestirana na zvučnu izolaciju 30-34 db.

Protivpožarna bravarija

Predviđena je ugradnja protivpožarnih metalnih vrata od čeličnih sendvič limova obostrano na podkonstrukciji, sa odgovarajućom protivpožarnom ispunom vatrootpornost 60/90 minuta. Štokovi su od čeličnih profila. završna obrada miniziranje i finalno farbanje vrata. Snabdevena standardnim okovom domaće proizvodnje, sa sistemom za automatsko zatvaranje - čeličnom oprugom i bravom sa cilindrom sa tri ključa. Vrata moraju da imaju atest proizvođača.

Limarija

Predviđena je ugradnja olučnih cevi od plastificiranog lima, razvijene širine (RŠ) do 33 cm, Ø 10 cm, debljine 0,60 mm. Delovi olučnih cevi moraju da ulaze jedan u drugi minimum 50 mm i da se zaletuju kalajem 60%. Obujmice sa držačima postaviti na razmaku od 200 cm. Preko obujmica postaviti bakarnu ukrasnu traku. Cevi moraju biti udaljene od zida minimum 20 mm.

Podovi

Finalna obrada podova u objektu je sledeća:

- Pod podzemne i nadzemne garaže u finalnoj obradi je akrilna boja za tankoslojnu horizontalnu signalizaciju
- Pod poslovnog prostora na prizemlju u finalnoj obradi je granitna keramika 2 cm, dimenzije i boje po izboru projektanta
- Pod vetrobrana, ulaznog hola, stepenišnog prostora i stepeništa je od mermernih ili granitnih ploča dimenzije i boje prema izboru projektanta
- Podovi stambenih prostora su, u zavisnosti od namene prostorije kompozitni parket (tarket), dimenzije prema izboru projektanta ili granitna keramika. Na ploči iznad prizemlja, a u delu iznad kog je stambeni prostor i iznad garaže postavlja se Mineralna TI 10 cm.
- Podovi lođa i terasa su od granitne keramike, dimenzije i boja prema odabiru projektanta.

Zidovi i plafoni

- Zidovi i plafoni u prostoru podzemne garaže su malterisani i bojeni disperzivnom bojom uboji po izboru projektanta, sa svim potrebnim predradnjama
- Zidovi i spuštene plafoni u prizemlju su od gips-kartonskih ploča tipa knauf ili ekvivalent,bojeni disperzivnom bojom u boji po izboru projektanta, sa svim potrebnim predradnjama
- Zidovi ulaznih holova u prizemlju, do visine plafona su malterisani i bojeni disperzivnom bojom po izboru projektanta
- Plafoni u ulaznom holu su spuštene od gips-kartonskih ploča tipa knauf ili ekvivalent
- Plafoni u hodniku 7.sprata su spuštene zbog instalacija celom svojom površinom, od gipskartonskih ploča knauf ili ekvivalent
- Zidovi i plafoni stepenišnog prostora po spratovima su malterisani i bojeni disperzivnombojom u boji prema izboru projektanta
- Zidovi i plafoni stambenih prostorija su malterisani i bojeni disperzivnom bojom premaizboru projektanta, sa svim potrebnim predradnjama
- Zidovi kupatila i toaleta u stanovima obloženi su granitnim pločicama, dimenzija i boje poizboru projektanta
- Plafoni kupatila i toaleta u stanovima su bojeni belom disperzivnom bojom, a spuštene su uonim delovima gde ih je potrebno spustiti zbog instalacija (uskladiti prema projektuarhitekture)
- Zidovi i plafoni ostava i prostorija za domaćinstvo u stanovima su malterisani i bojenidisperzivnom bojom u boji prema izboru projektanta, sa svim potrebnim preradnjama
- Zidovi i plafoni lođa i terasa su obloženi stiroporom, koji je zaštićen kvalitetnom fasadom, uboji prema izboru projektanta sa svim potrebnim predradnjam

Parter

- Na delovima partera koji se koriste za parkiranje predviđeno je popločanje rasterelementima, tipa behaton.
- Za završnu obradu rampe predviđeni su takođe raster elementi, tipa behaton.
- Završna obrada internih ulica je asfalt.
-

5. Instalacije

Objekat je infrastrukturno opremljen sledećim instalacijama:

- Instalacijama vodovoda i kanalizacije
- Elektroenergetskim instalacijama
- Gromobranskom instalacijom i uzemljenjem
- Telekomunikacionim i signalnim instalacijama
- Mašinskim instalacijama (instalacijama grejanja, ventilacije, odimljavanja i instalacijama stabilnih sistema za dojavu požara)
- Toplotna podstanica i priključni toplovod

Sve instalacije su predmet posebnih projekata koji su sastavni deo tehničke dokumentacije i projektovane su u svemu u skladu sa projektnim zadatkom, tehnološkim zahtevima, uslovima nadležnih javnih preduzeća i važećim zakonima,propisima i standardima. Trase instalacionih razvoda su vođene kroz instalacione šahtove, podove i kroz spuštene plafone.

HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

VODOVOD

Priključenje vodovodnih instalacija stambeno poslovnog objekta, spratnosti Po2+Po1+Pr+8, u ulici Jalija, na kat. parceli 514/1, 515/1 KO Novi Pazar, u Novom Pazaru, izvršiće se na postojeću vodovodnu infrastrukturu u ulici Jalija.

Priključak je Ø150 mm kako bi zadovoljila uslove protivpožarne mreže, koji će se izvesti OP komadom Ø150/150mm. Projektom je predviđena jedna prostorija u objektu u podrumskoj etaži Po-1, u kojoj je predviđena ugradnja 4 (četiri) vodomera, jedan kombinovani vodomera Ø100mm za protivpožarnu mrežu, jedan kombinovani vodomera Ø100mm za sprinkler, jedan vodomera za sanitarnu vodu Ø50mm i jedan za poslovni prostor Ø25mm.

Oko objekta se predviđa spoljašnja hidrantska mreža, kao protivpožarna zaštita. Vodovodna mreža na platou uradiće se od PE vodovodnih cevi, a u objektu od PP R ili sl. Sve cevi koje se postavljaju u zemlji zaštit će 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.

U mašinskoj sali predviđena su dva hidropostrojenja za podizanje pritiska, jedna za sanitarnu, druga za hidrantsku mrežu u objektu. Svako postrojenje se sastoji od dve pumpe, jedan radna, druga pomoćna.

Cevi koje se ukopavaju u zidove zaštititi će se filcanom trakom. Vodovodna mreža će se ispitati na probni pritisak od 8 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 i el. bojlera od 8 lit.

Projektovana je unutrašnja hidrantska mreža, koja se sastoji od čeličnopocinkovanih cevi i zidnih hidranata Ø50mm i Ø65mm, koji se postavljaju na visinu od 150cm od kote gotovog poda (patos-ventil hidranata).

Sve vodovodne armature u šahtama moraju se zaštititi od korozije.

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

FEKALNA KANALIZACIJA

Priključak glavnih odvodnih fekalnih kanala objekta je Ø200mm, sa priključenjem na glavnu kanalizacionu mrežu u ulici Jalija od PP kanalizacionih cevi, profila Ø250mm. Dubina dna ulične fekalne kanalizacione cevi je oko 1,70 m od površine asvalta-poklopca šahta. Priključak će se izvesti na novi ulični revizioni silaz poprečnog preseka 1,00m x 1,00m.

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 prigodnom lamperiom. 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 objrktu.

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

Priključak glavnih odvodnih kišnih kanala je Ø200mm. Atmosferska voda će se preko slivnika i zatvorenog cevnog sistema atmosferske kanalizacije odvesti do postojeće kišne kanalizacije mreže u ulici Jalija od PVC cevi Ø600mm,

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.

Poduzni 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 nadzorno organi investitor.

Sa ugradbeni 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 etažne ploče 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 ostalo 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.

TEHNIČKI USLOVI

za izvođenje instalacija vodovoda i kanalizacija

PRETHODNE MERE

Pre početka radova na izvođenju instalacija mora se nadležnom komunalnom vodovodu i kanalizacija predati projekat instalacije u potrebnom broju primeraka na odobrenje. Jedan od odobrenih primeraka služi izvođaču kao dozvola za izvođenje i mora biti na gradilištu.

Izvođač je dužan da se u svemu pridržava odobrenog projekta. On je dužan pre početka rada uporedi projekat instalacije sa stvarnim stanjem na gradilištu i sa nadzornim organom da raspravi sva pitanja. Pre svake eventualne izmene izvođač je dužan da blagovremeno izvesti nadzorni organ, a ovaj komunalni vodovod i kanalizacija o nameravanim izmenama.

MATERIJAL

Za unutrašnje vodovodne cevi predviđen je PP R materijal tj polipropilenske za toplu i hladnu vodu. one u potpunosti zamenjuju pocinkovane cevi. Proizvode se u dužini od 4m. Proizvode se u boji i dobre su za izvođenje radova tople i hladne vode.

Osnovne prednosti polipropilenskih cevi su: Dug vek zahvaljujući otpornosti na spoljne uticaje, nema korozije, nemogućnost perforacije usled „lutajućih struja“, niski gubici pritiska zbog glatkih površina koje ne dozvoljavaju stvaranje kamenca i turbulencije i trenja; visoka sposobnost termičke i zvučne izolacije; smanjenje pojave kondezacije na minimum, otpornost na mraz, ušteda energije, svi navojni umeci koji se ugrađuju u fitege su od kovanog mesinga galvanski zaštićeni (Ni) i garantuju nepropusne spojeve. Tečnost nije u direktnom dodiru sa metalnim ulošcima pošto su obloženi sa PP. svi delovi se mogu sastaviti putem varalice ili električnog mufa.

POSTAVLJANJE VODOVA

Izvođač je dužan da proveri sve visinske kote u projektu i sravnih ih sa stvarnim visinama na gradilištu. Pri izradi kanalizacijske mreže prvo treba da bude izveden priključak na ulični kanal, zatim temeljna mreža, a na kraju vertikalni vodovi sa granama.

Svi horizontalni vodovi vodovoda postavljaju se sa padom prema najnižem ispusnom mestu. Ako je ovih više o tome se mora voditi računa.

Promene pravaca vodovodnih cevi izvoditi lukovima a ne koljenima.

Savijanje pocinkovanih cevi ne sme se vršiti ni u toplom ni u hladnom stanju.

Kroz zidove se cevi ne smeju voditi koso nego upravno na površinu zida.

CEVI U ZEMLJI

Sve cevi u zemlji polažu se u sloju peska koji obuhvata cev sa svih stranau debljini od najmanje 5cm. Unasutom zemljištu se na dnu rova ima postaviti dovoljno debeo sloj peska i dobro nabiti. Humus, otpaci građevinskog materijala, zgura i kamenje ne smeju se upotrebiti za zatrpavanje rovava.

Postavljanje cevi u rovovemože otpočeti tek pošto je nadzorni organ ustanovio da je rov pravilno i po projektu iskopan. Rov se ne sme zatrpati prije nego što je nadzorni organ pregledao vod, odnosno pre nego što je instalacije ispitana.

CEVI U KONSTRUKCIJAMA

Čvrsto uziđivanje cevi u zidove i druge konstrukcije nije dozvoljeno. Otvor za prolaz cevi kroz konstrukcije moraju biti dovoljno veliki a prostor između cevi i konstrukcija ispunjen plastičnim materijalom, da bi se sprečilo oštećenje cevi. Vodovodne cevi će se pri prolasku kroz konstruktivne zidove zaštititi zaštitnom cevi, čiji je prečnik za 40mm veći od spoljnog prečnika vodovodne cevi, a među prostor će se ispuniti kudeljom bitumenu ili stalno elastičnim kitom. Kanalizacijske se cevi pri prolasku kroz zidove ne smeju se čvrsto ugraditi, a međuprostor će se ispuniti vlažnom glinom, odnosno kudeljom i asfaltom ili drugim stalno elastičnim kitom, ako postoji opasnost prolaza vode u zgradu.

Eventualno nepredviđeno dubljenje u zidovima i drugim konstrukcijama može se vršiti samo po prethodnoj dozvoli nadzornog organa.

ZAŠTITA CEVI

Vodovodne cevi ne smeju prolaziti kroz zidove dimnjaka i ventilacijskih kanala, kroz kanalska okna, ispod poda zahoda ili mokrionika i svuda gde mogu biti izložene zagađenju, zamrzavanju, zagrevanju i koroziji.

Na mestima ukrštanja cevi se često moraju zaštititi. Pri ukrštanju sa odvodnicima vodovodna cev mora biti viša a među prostor nabijen glinom najmanje debljine 20cm. Ako je razmak manji vodovodna cev će se provući kroz zaštitnu cev kao pri prolasku cevi kroz zid.

Na mestima gde su izložene zamrzavanju cevi se imaju toplotno izolovati. Izolacija se ima izvesti brižljivo i vodovi se ne smeju zatvarati pre nego ih nadzorni organ pregleda. Isto važi i za zvučne izolacije.

Pri radu oštećena izolacija se ima pažljivo popraviti.

Pri obustavi rada imaju se cevi na pogodan način privremeno začeptiti da se ne bi zagadile, ispunile materijalom ili oštetile.

SPOJEVI

Spojevi cevi među sobom i između cevi i cevnic, odnosno armatura, imaju se izvesti pažljivo. Pri spajanju unutrašnji prečnik cevi ne sme biti sužen okrajcima, delovima armature, kudeljom, kalajem ili na drugi način, niti deformisan savijanjem cevi.

Zaptivanje spojeva vodovodnih i kanizacionih cevi i cevnic vrši se nabijanjem kudelje i zalivanjem rastopljenog olova sa naknadnim nabijanjem ili gumenim prstenovima. Spojevi pocinkovanih cevi zaptivaju se kudeljom i kitom koji ne sme sadržavati minijum ili druge otrovne sastojke. Plastične cevi se spajaju lepljenjem (zavarivanjem) ili gumenim prstenovima.

Spojevi cevi u zidovima, stropovima i drugim konstrukcijama moraju se izbeći.

PRIČVRŠĆENJE CEVI

Vodovi se imaju pričvrstiti na zidove i stropove obujmicama odnosno vešaljima, na razmacima zavisnim od prečnika i vrste cevi. Plastične cevi u toplim prostorijama treba da budu po celoj dužini na čvrstoj podlozi.

ARMATURE

Vodovodne armature moraju se prethodno pregledati u radionici i tek potom ugraditi. Ugrađivanje armature ima se izvesti precizno, vodeći računa o dobrom i lakom rukovanju i o estetskom izgledu.

Ispusnice, mešaljke i druge armature kojima se rukuje imaju se pričvrstiti na zidove pomoću zidnih pločica na uglavcima.

PROVOĐENJE KANALIZACIONIH CEVI KROZ ZIDOVE I TAVANICE

Pri prolazu kroz zid cevi ne sme biti uzidana ,već mora ići slobodno.zato otvor u zidu treba da bude 3-5 cm od spoljašnjeg prečnika cevi,i da cev leži u sloju peska.Bolje je da pravac prolaza cevi bude pod pravim uglom. Horizontalne cevi ispod betonskih tavanica-ploča ,ispod svakog naglavka pričvršćuju se gvozdanim uzengijama –nosačima ,čiji se gornji krajevi povijeni preko ploče za po 10cm. Ako se cevi vide visoko po zidu, pričvršćuju se za zid gvozdenim kukama ili obujmicama ispod svakog naglavka.Ako kanalizacione cevi prolaze kroz prostorije koje se ne greju pa postoji verovatnoća smrzavanja cevi ,cev se zaštićuje drvenom oplatom sa međuprostorom koji se ispunjava tervolom,strugotinom ili drugim sličnim materijalom.

U vertikalnoj mreži cevi se vode vidno ili uvučene u zidne žljebove veličine 12/12 cm.Cevi se pričvršćuju za zid pomoću gvozdenih kuka ili ,još, bolje pomoću obujmica ,i to ispod svakog naglavka.

Pri prolazu vertikale kroz betonsku ploču cev ne sme biti ubetonirana,već mora prolaziti slobodno kako se sleganje zgrade ne bi prenosilo na kruti sistem cevi.

UREĐAJNI PREDMETI

Ugrađivanje urađenih elemenata mora se izvesti uredno čisto i precizno,vodeći računa o dobroj upotrebljivosti i estetskom izgleduceline.

Sanitarni predmeti se učvršćuju na zidove pomoću plastičnih ili metalnih uglavaka. Konzolasto postavljene predmeti treba da mogu izdržati silu od 1KN na najnepovoljnijem mestu.

Visine postavljanja sanitarnih predmeta- ako u opisu radova nije drugačije navedeno- merane od gotovog poda su ove:

Umivaonik, prednji rub	80 cm
Polica nad umivaonikom	125 cm
Ogledalo, do sredine	155 cm
Držač ručnika	75 cm
Zubna ispusnica	110 cm
Kuhinjski praonik	85 ili 90 cm
Kuhinjski izlivnik, prednji rub	70 cm
Kotlić isprnog zahoda	100 ili 200 cm
Držač ili kutija za toalet papir	80 cm
Mokrionička zidna školjka, prednji rub	60-65 cm

ISPITIVANJE INSTALACIJE

Gotova ali još neizolovana i nezatrpna mreža instalacije mora se pre predaje ispitati na napropusnost i na dobro finkcionisanje. Vodovodna cevna mreža- ako propisima nije drugačije određeno stavlja se pod prodni pritisak dvaput veći od radnog, ali najmanje 12 bara za vreme od 30 minuta. Kanalizacijcka mreža se ispituje punjenjem vodom u celini ili u delovima, s prethodnim privremenim zaćapljenjem odvoda i otvora.

Ispitivanje se vrši u prisustvu izvođaća, nadzornog organa i predstavnika komunalnog vodovoda odnosno kanalizacije, pri čemu se sastavlja zapisnik. Ispitivanje se vršio trošku izvođaća. Tek posle uspešno završenog ispitivanja može se vršiti omotavanje, toplotno i drugo izolovanjevodova, zatvaranje žljebova i kanala i zatrpavanje rovova.

OBAVEZE IZVOĐAČA

Izvođać ostaje u obavezi da o svome trošku otkloni sve nedostatke koji se pokažu u ugovorenom roku.

Nadzorni organ može priznati samo ugrađene količine materijala. Sav materijal koji nadzorni organ kao nepropisan ili neispravan ne primi mora se odmah ukloniti s gradilišta.

Izvođać je dužan da izradi kompletnu instalaciju u skladnoj saradnji s ostalim izvođaćima na zgradi.

Svu štetu koju izvođać radova svojom nepažnjom prouzrokuje dužan je da o svom trošku sanira u nakraćem roku.

ELEKTROENERGETSKI KAPACITETI

TEHNIČKI OPIS

I PRIKLJUČAK

Priključak objekta na distributivni elektroenergetski sistem će biti izveden prema Uslovima Za priključenje na distributivni elektroenergetski sistem koje izdaje Elektrodistribucija Srbije d.o.o.Beograd,Ogranak Elektrodistribucija Novi Pazar preko minimum tri kabla 3xPP00-A 4x150 mm² do KPO-1-2 u fasadi objekta. Spoljašnji NN priključak nije predmet ovog projekta.

II RAZVODNI ORMANI

Svi razvodni ormani uključujući i mernorazvodne ormane će biti izrađeni od samogasive ABS plastike proizvodnje "Rasina" Beograd sa ključem i bravom i amblerom munje.

Merenje utroška električne energije će se vrši pomoću trofaznih dvotarifnih broila(10-60)A sa DLMS protokolom sa daljinskim očitavanjem i isključenjem i dvosmernom komunikacijom. Prebacivanje tarife će se vrši preko MTK prijemnika integrisanih u broilima.

III NAPOJNI VODOVI

Napajanje razvodnih tabli u stanovima i tehničkih ormana podruma vršiće se kablovima tipa N2XH-Y-5x6 mm² i N2XH-Y-5x10 mm² položenim delimično u zidu ispod maltera,delimično u gublivoj samogasioj plastičnoj cevi profila 29 mm.Napajanje poslovnog prostora u prizemlju će se vršiti kablom PP00-y-5x10 mm² položenim delimično u plafonu u gublivoj cevi 32 mm,delimično u zidu ispod maltera Mrežno napajanje razvodnih ormana RO-OP,RO-HS, RO-G biće izvedena sa mernorazvodnog ormana MRO kablom N2XH-Y -5x6 mm² a rezervno napajanje sa dizelelektričnog agregata biće izvedeno napojnim kablom N2XH FE180 E90-J-5x16mm² sa razvodnog ormana GRO-AG na regalu PNK- 50.Veza između kablovskih priključnih ormana i mernorazvodnih ormana objekta biće izvedeno kablom N2XH-Y -4x95 mm²+ 50 mm²položenim u zidu ispod maltera.

IV RASVETA

U garažama i kotlarnici svetiljke kao tip LED 36 W,l=120 mm na plafonu.U stepeništima i će biti montirani,sa senzorom pokreta ugrađeni u panelima,u hodnicima ispred stanova paneli LED 24 W IP 20 u predsobljima i na terasama stanova će biti montirane paneli LED 18 W,IP 20 u kupatilima stanova paneli LED 18 W,IP 54,dnevnim i spavaćim sobama lusteri po izboru inves-titora dati na osnovama čiji izbor nije obaveza projektanta, u kupatilima stanova svetiljke sa ugra-đenim trafoom za galvansko odvajanje 220/220 V i priključnicom za aparat za brijanje.

U komunikacijama ,hodnicima i ostalim zajedničkim prostorijama će biti montirane svetiljke za nužno svelo tip kao U 21 proizvodnje "Legrand" sa autonomijom rada u trajanju najmanje 3 sata.

V INSTALACIJA RASVETE I PRIKLJUČAKA

Instalacija rasvete će biti izvedena kablom PP-Y-3 i 4 x 1.5 mm² položenim delimično u cevi profila 16mm u plafonu ,delimično u zidu ispod maltera.

Paljenje rasvete u svim prostorijama stambenog dela, potstanice, ostava i svih ostalih prostora vršićese pomoću prekidača lociranih u prostorijama na visini 1.1 m (visina kvake vrata),a svetiljke u stepeništima, garažama i zajedničkim hodnicima stambenog prostora senzorima pokreta,svetiljke na fasadi i ispred ulaza preko fotočelije.Instalaciju priključaka će ibiti zvedena kablom tip PP- preseka i broja žila prema tipu i snazi potrošača.U sobama ,ostavama,potstanici i ostalim prostorijama biće izveden dovoljan broj monofaznih i trofaznih priključnica na osnovu normative i iskustva vezanog za ovu vrstu objekata. Primenjen je tip razvoda je C.Instalacije pumpi i ostalih potrošača u kotlarnici će biti izvedene kablovima tipa PP-y- položenim na čeličnim pocinkovanim regalima tipa PNK-100. U garažnom prostoru će biti postavljeni ventilator za odimljavanje garažnog prostora(1 komad po garaži) i ventilatori za podizanje nadpritiska u tampon zonama(1 kom. za svaku zonu).

Aktiviranje ovih ventilator će se vršiti ručno sa razvodnog ormana garaže u tampon zoni i automatski pomoću impulsa sa gasne central kada koncentracija CO dostigne kritičnu vrednost i izazove aktiviranje gasne centarle. Primenjen je tip razvoda je C.

VI UZEMLJENJE I ZAŠTITA OD PREVISOKOG NAPONA DODIRA

Uzemljivač je temeljni od trake FeZn 25 x 4 mm položene na horizontalnu armaturu temelja ispod hidroizolacije na kontra ploči.Izvedeni su izvodi od trake FeZn 25x4 mm za uzemljenje ŠIP,sabirnog zemljovoda u kotlarnici i opreme u lift oknima. U kupatilima je izvedeno izjednačenje potencijala provodnikom P 4 mm² položenim ispod maltera preko šine za izjednačenje potencijala u kutiji PS-49 prema standardu SRPS N.B2.771. Kao sistem zaštite od previsokog napona dodira predviđen je TT sistem uz korišćenje ZUDS-a kao dopunske zaštite u svim ormanima.Na ovaj način se efikasno štite potrošači. Da bi se ostvarila zaštita odstrujnog udara na ormanima,predviđeno je da kućišta svih ormana kao i kab-lovskog priključnog orman treba da budu od ABS samogasive plastike.

VII GROMOBRAN

Gromobranska instalacija je izvedena prema standardima SRPS IEC 1024-1,SRPS IEC 1024-1-1 i SRPS N.B4 810.Ovaj objekat je zaštićen gromobranom sa štapnom hvataljkom sa uređajem za rano startovanje sa vremenom prednjačenja 45 μs na čeličnom pocinkovanom štapu dužine 4 m koji nadvisuje krov objekta 3 m lociranim na krovu objekta na središnjoj strani.

Za gromobran-sku instalaciju se korististi temeljni uzemljivač objekta.Izvedena su dva gromobranska odvoda od trake FeZn 20x3 mm položene u stubovima konstrukcije objekta i na krovu na nosačima za lim.Na svakom odvodu je izveden merni spoj u metalnoj kutiji na visini 1.7 m.

IX DIZELELEKTRIČNI AGREGAT

Na objektu će biti lociran dizelelektrični agregat otvorene izvedbe snage 165 kVA sa automatskim startovanjem. Sa agregata će se napajati garaže,kotlarnica,stepenište i hidrostanica.Princip rada napajanja preko dizeleelktričnog agregatasastoji se u tome da u slučaju ispada mrežnog napajanja dolazi do startovanja agregatskog napajanja.

ELEKTROENERGETSKI KAPACITETI

Objekat poseduje sledeću strukturu potrošača:

- 43 stana, limitatori 25 A, snaga 17.25 kW
- 3 lokala, limitatori 32A, snaga 22.08kW
- 1 zajednička potrošnja, limitatori 16 A, snaga 11.04 kW
- 2 garaže, limitatori 16 A, snaga 11.04 kW
- 1 hidrostanica, limitatori 63 A, snaga 43.50 kW
- 1 agregat, limitatori 63 A, snaga 43.50 kW
- 2 lifta, limitatori 32 A, snaga 22.08 kW
- 1 kotlara, limitatori 63 A, snaga 43.50 kW
- 1 ventilacija, limitatori 63 A, snaga 43.50 kW

UKUPNA INSTALISANA SNAGA OBJEKTA OPŠTIH POTOŠAČA JE PRIBLIŽNO $P_i=1060$ kW

Maksimalna jednovremena snaga opšte potrošnje iznosi:

$$P_{jm}=0.25 \times P_i=0.25 \times 1060 \text{ kW}=265 \text{ kW}$$

Grejanje objekta će se vršiti preko kotlarnice na čvrsto gorivo-pelet.

NISKONAPONSKI PRIKLJUČAK TREBA IZVESTI MINIMUM 3xPP00-A-4x150 mm

ODGOVORNI PROJEKTANT,

Haris Latović, mast. inž. elek. i rač.



1.6. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

Investitor: EK INVEST NOVA		Kategorija objekta: [V] Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8		Datum: 24.11.2025.							
Projektant: INK architectural studio		Mesto: Novi Pazar		Ulica: Jaliya							
				Tabelarni prikaz površina							
Bruto površine				Neto površine zajedničkih prostorija							
Sprat		Površina		Sprat		Naziv prostorije		Površine			
Osnova podruma -2		806,09		Osnova podruma -2							
Osnova podruma -1		806,09				Hodnik		5,02			
Osnova prizemlja		395,58				Stepenište		14,09			
1. sprat		454,35				Tampon		4,33			
2. sprat		454,35		Osnova podruma -1							
3. sprat		454,35				Stepenište		14,09			
4. sprat		454,35				Tampon		4,33			
5. sprat		454,35		Osnova prizemlja							
6. sprat		454,35				Hodnik 1		10,90			
7. sprat		454,35				Stepenište		14,90			
8. sprat		454,35				Vetrobran		6,74			
		5.642,56 m²		1. sprat							
Neto površine garažnog prostora						Hodnik 1		5,62			
Sprat		Naziv prostorije				Hodnik 2		5,40			
Osnova podruma -2		Garaža				Stepenište		13,57			
		711,90		2. sprat							
Osnova podruma -1						Hodnik 1		5,62			
		Garaža				Hodnik 2		5,40			
		620,35				Stepenište		13,57			
		1.332,25 m²		3. sprat							
Neto površine tehničkih prostorija						Hodnik 1		5,62			
Sprat		Naziv prostorije				Hodnik 2		5,40			
Osnova podruma -1		Hidro stanica				Stepenište		13,57			
		3,48		4. sprat							
Osnova podruma -1		Kotlara				Hodnik 1		2,54			
Osnova podruma -1		Sprinkler				Hodnik 2		5,40			
Osnova prizemlja		Teh. soba El. mot. pogona				Stepenište		13,57			
		3,48		5. sprat							
		27,72 m²				Hodnik 1		2,54			
Neto površine ostava						Hodnik 2		5,40			
Sprat		Naziv prostorije				Stepenište		13,57			
Osnova podruma -2				6. sprat							
		Ostava 1		5,77				Hodnik 1		2,54	
		Ostava 2		4,63				Hodnik 2		5,40	
		Ostava 3		4,64				Stepenište		13,57	
		Ostava 4		3,49							
		18,53 m²		7. sprat							
Neto površine poslovnog prostora						Hodnik 1		2,54			
Naziv lokala		Naziv prostorije				Hodnik 2		5,40			
Poslovni prostor- Lokal 1		Lokal 1				Stepenište		13,57			
Poslovni prostor- Lokal 1		Toalet 1		2,38		8. sprat					
		81,14 m²				Hodnik 1		2,54			
Poslovni prostor- Lokal 2		Lokal 2				Hodnik 2		5,40			
Poslovni prostor- Lokal 2		Toalet 2				Stepenište		13,57			
		82,55 m²		8. sprat							
Poslovni prostor- Lokal 3		Lokal 3		76,98				Hodnik 1		2,54	
Poslovni prostor- Lokal 3		Toalet 3		2,42				Hodnik 2		5,40	
		79,40 m²		Stepenište				13,57			
		243,09 m²		255,72 m²							

Investitor: EK INVEST NOVA			Kategorija objekta: [V] Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8		Datum: 24.11.2025.
Projektant: INK architectural studio			Mesto: Novi Pazar	Ulica: Jaliya	Tabelarni prikaz površina
Lista stanova					
Sprat	Stan	Površina	Sprat	Stan	Površina
1. sprat			5. sprat		
	Stan 1/ Dvosoban	49,33		Stan 24/ Dvosoban	49,33
	Stan 2/ Dvoiposoban	54,17		Stan 25/ Dvoiposoban	54,17
	Stan 3/ Četvorosoban	83,02		Stan 26/ Četvorosoban	83,02
	Stan 4/ Trosoban	61,73		Stan 27/ Trosoban	64,90
	Stan 5/ Dvosoban	47,49		Stan 28/ Petosoban	106,03
	Stan 6/ Trosoban	57,79			357,45 m²
		353,53 m²	6. sprat		
2. sprat				Stan 29/ Dvosoban	49,33
	Stan 7/ Dvosoban	49,33		Stan 30/ Dvoiposoban	54,17
	Stan 8/ Dvoiposoban	54,17		Stan 31/ Četvorosoban	83,02
	Stan 9/ Četvorosoban	83,02		Stan 32/ Trosoban	64,90
	Stan 10/ Trosoban	61,73		Stan 33/ Petosoban	106,03
	Stan 11/ Dvosoban	47,49			357,45 m²
	Stan 12/ Trosoban	57,79	7. sprat		
		353,53 m²		Stan 34/ Dvosoban	49,33
3. sprat				Stan 35/ Dvoiposoban	54,17
	Stan 13/ Dvosoban	49,33		Stan 36/ Četvorosoban	83,02
	Stan 14/ Dvoiposoban	54,17		Stan 37/ Trosoban	64,90
	Stan 15/ Četvorosoban	83,02		Stan 38/ Petosoban	106,03
	Stan 16/ Trosoban	61,73			357,45 m²
	Stan 17/ Dvosoban	47,49	8. sprat		
	Stan 18/ Trosoban	57,79		Stan 39/ Dvosoban	49,33
		353,53 m²		Stan 40/ Dvoiposoban	54,17
4. sprat				Stan 41/ Četvorosoban	83,02
	Stan 19/ Dvosoban	49,33		Stan 42/ Trosoban	64,90
	Stan 20/ Dvoiposoban	54,17		Stan 43/ Petosoban	106,03
	Stan 21/ Četvorosoban	83,02			357,45 m²
	Stan 22/ Trosoban	64,90			2.847,84 m²
	Stan 23/ Petosoban	106,03			
		357,45 m²			

Investitor: EK INVEST NOVA				Kategorija objekta: [V] Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8				Datum: 24.11.2025.	
Projektant: INK architectural studio				Mesto: Novi Pazar		Ulica: Jaliya		Neto površine stanova	
Neto površine stanova					Neto površine stanova				
Sprat, Stan	Broj	Naziv prostorije	Površina	Sprat, Stan	Broj	Naziv prostorije	Površina		
1. sprat, Stan 1/ Dvosoban				2. sprat, Stan 7/ Dvosoban					
	01	Hodnik	8,62		01	Hodnik	8,62		
	02	Dnevni boravak	23,79		02	Dnevni boravak	23,79		
	03	Spavaća soba	10,39		03	Spavaća soba	10,39		
	04	Kupatilo	3,59		04	Kupatilo	3,59		
	05	Balkon	2,94		05	Balkon	2,94		
			49,33 m²				49,33 m²		
1. sprat, Stan 2/ Dvoiposoban				2. sprat, Stan 8/ Dvoiposoban					
	01	Hodnik	5,89		01	Hodnik	5,89		
	02	Kupatilo	5,12		02	Kupatilo	5,12		
	03	Dečija soba	6,84		03	Dečija soba	6,84		
	04	Spavaća soba	8,49		04	Spavaća soba	8,49		
	05	Dnevni boravak	23,45		05	Dnevni boravak	23,45		
	06	Balkon	3,38		06	Balkon	3,38		
	07	Balkon	1,00		07	Balkon	1,00		
			54,17 m²				54,17 m²		
1. sprat, Stan 3/ Četvorosoban				2. sprat, Stan 9/ Četvorosoban					
	01	Hodnik	10,67		01	Hodnik	10,67		
	02	Spavaća soba	10,74		02	Spavaća soba	10,74		
	03	Kupatilo	2,47		03	Kupatilo	2,47		
	04	Dečja soba	8,36		04	Dečja soba	8,36		
	05	Kupatilo	4,02		05	Kupatilo	4,02		
	06	Spavaća soba	10,39		06	Spavaća soba	10,39		
	07	Dnevna soba	27,65		07	Dnevna soba	27,65		
	08	Balkon	4,37		08	Balkon	4,37		
	09	Balkon	4,35		09	Balkon	4,35		
			83,02 m²				83,02 m²		
1. sprat, Stan 4/ Trosoban				2. sprat, Stan 10/ Trosoban					
	01	Hodnik	6,66		01	Hodnik	6,66		
	02	Kupatilo	5,30		02	Kupatilo	5,30		
	03	Spavaća soba	12,45		03	Spavaća soba	12,45		
	04	Spavaća soba	9,20		04	Spavaća soba	9,20		
	05	Dnevna soba	24,87		05	Dnevna soba	24,87		
	06	Balkon	3,25		06	Balkon	3,25		
			61,73 m²				61,73 m²		
1. sprat, Stan 5/ Dvosoban				2. sprat, Stan 11/ Dvosoban					
	01	Hodnik	3,94		01	Hodnik	3,94		
	02	Kupatilo	3,98		02	Kupatilo	3,98		
	03	Spavaća soba	11,61		03	Spavaća soba	11,61		
	04	Dnevna soba	23,54		04	Dnevna soba	23,54		
	05	Balkon	4,42		05	Balkon	4,42		
			47,49 m²				47,49 m²		
1. sprat, Stan 6/ Trosoban				2. sprat, Stan 12/ Trosoban					
	01	Hodnik	7,73		01	Hodnik	7,73		
	02	Spavaća soba	12,15		02	Spavaća soba	12,15		
	03	Dečja soba	10,44		03	Dečja soba	10,44		
	04	Dnevna soba	20,45		04	Dnevna soba	20,45		
	05	Kupatilo	4,15		05	Kupatilo	4,15		
	06	Lođa	2,87		06	Lođa	2,87		
			57,79 m²				57,79 m²		
			353,53 m²				353,53 m²		

Investitor: EK INVEST NOVA				Kategorija objekta: [V] Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8				Datum: 24.11.2025.	
Projektant: INK architectural studio				Mesto: Novi Pazar		Ulica: Jaliya		Neto površine stanova	
Neto površine stanova				Neto površine stanova					
Sprat, Stan	Broj	Naziv prostorije		Površina	Sprat, Stan	Broj	Naziv prostorije		Površina
3. sprat, Stan 13/ Dvosoban				4. sprat, Stan 19/ Dvosoban					
	01	Hodnik		8,62		01	Hodnik		8,62
	02	Dnevni boravak		23,79		02	Dnevni boravak		23,79
	03	Spavaća soba		10,39		03	Spavaća soba		10,39
	04	Kupatilo		3,59		04	Kupatilo		3,59
	05	Balkon		2,94		05	Balkon		2,94
				49,33 m²					49,33 m²
3. sprat, Stan 14/ Dvoiposoban				4. sprat, Stan 20/ Dvoiposoban					
	01	Hodnik		5,89		01	Hodnik		5,89
	02	Kupatilo		5,12		02	Kupatilo		5,12
	03	Dečija soba		6,84		03	Dečija soba		6,84
	04	Spavaća soba		8,49		04	Spavaća soba		8,49
	05	Dnevni boravak		23,45		05	Dnevni boravak		23,45
	06	Balkon		3,38		06	Balkon		3,38
	07	Balkon		1,00		07	Balkon		1,00
				54,17 m²					54,17 m²
3. sprat, Stan 15/ Četvorosoban				4. sprat, Stan 21/ Četvorosoban					
	01	Hodnik		10,67		01	Hodnik		10,67
	02	Spavaća soba		10,74		02	Spavaća soba		10,74
	03	Kupatilo		2,47		03	Kupatilo		2,47
	04	Dečja soba		8,36		04	Dečja soba		8,36
	05	Kupatilo		4,02		05	Kupatilo		4,02
	06	Spavaća soba		10,39		06	Spavaća soba		10,39
	07	Dnevna soba		27,65		07	Dnevna soba		27,65
	08	Balkon		4,37		08	Balkon		4,37
	09	Balkon		4,35		09	Balkon		4,35
				83,02 m²					83,02 m²
3. sprat, Stan 16/ Trosoban				4. sprat, Stan 22/ Trosoban					
	01	Hodnik		6,66		01	Hodnik		9,83
	02	Kupatilo		5,30		02	Kupatilo		5,30
	03	Spavaća soba		12,45		03	Spavaća soba		12,45
	04	Spavaća soba		9,20		04	Spavaća soba		9,20
	05	Dnevna soba		24,87		05	Dnevna soba		24,87
	06	Balkon		3,25		06	Balkon		3,25
				61,73 m²					64,90 m²
3. sprat, Stan 17/ Dvosoban				4. sprat, Stan 23/ Petosoban					
	01	Hodnik		3,94		01	Hodnik		14,19
	02	Kupatilo		3,98		02	Kupatilo		3,98
	03	Spavaća soba		11,61		02	Spavaća soba		12,98
	04	Dnevna soba		23,54		03	Spavaća soba		32,55
	05	Balkon		4,42		04	Dnevna soba		31,08
				47,49 m²		05	Balkon		4,41
3. sprat, Stan 18/ Trosoban									
	01	Hodnik		7,73		05	Toalet		2,07
	02	Spavaća soba		12,15		05	Vešeraj		1,90
	03	Dečja soba		10,44		06	Lođa		2,87
	04	Dnevna soba		20,45					106,03 m²
	05	Kupatilo		4,15					357,45 m²
	06	Lođa		2,87					
				57,79 m²					
				353,53 m²					


Investitor: EK INVEST NOVA				Kategorija objekta: [V] Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8				Datum: 24.11.2025.	
Projektant: INK architectural studio				Mesto: Novi Pazar		Ulica: Jaliya		Neto površine stanova	
Neto površine stanova					Neto površine stanova				
Sprat, Stan	Broj	Naziv prostorije	Površina	Sprat, Stan	Broj	Naziv prostorije	Površina		
5. sprat, Stan 24/ Dvosoban				6. sprat, Stan 29/ Dvosoban					
	01	Hodnik	8,62		01	Hodnik	8,62		
	02	Dnevni boravak	23,79		02	Dnevni boravak	23,79		
	03	Spavaća soba	10,39		03	Spavaća soba	10,39		
	04	Kupatilo	3,59		04	Kupatilo	3,59		
	05	Balkon	2,94		05	Balkon	2,94		
			49,33 m²				49,33 m²		
5. sprat, Stan 25/ Dvoiposoban				6. sprat, Stan 30/ Dvoiposoban					
	01	Hodnik	5,89		01	Hodnik	5,89		
	02	Kupatilo	5,12		02	Kupatilo	5,12		
	03	Dečija soba	6,84		03	Dečija soba	6,84		
	04	Spavaća soba	8,49		04	Spavaća soba	8,49		
	05	Dnevni boravak	23,45		05	Dnevni boravak	23,45		
	06	Balkon	3,38		06	Balkon	3,38		
	07	Balkon	1,00		07	Balkon	1,00		
			54,17 m²				54,17 m²		
5. sprat, Stan 26/ Četvorosoban				6. sprat, Stan 31/ Četvorosoban					
	01	Hodnik	10,67		01	Hodnik	10,67		
	02	Spavaća soba	10,74		02	Spavaća soba	10,74		
	03	Kupatilo	2,47		03	Kupatilo	2,47		
	04	Dečja soba	8,36		04	Dečja soba	8,36		
	05	Kupatilo	4,02		05	Kupatilo	4,02		
	06	Spavaća soba	10,39		06	Spavaća soba	10,39		
	07	Dnevna soba	27,65		07	Dnevna soba	27,65		
	08	Balkon	4,37		08	Balkon	4,37		
	09	Balkon	4,35		09	Balkon	4,35		
			83,02 m²				83,02 m²		
5. sprat, Stan 27/ Trosoban				6. sprat, Stan 32/ Trosoban					
	01	Hodnik	9,83		01	Hodnik	9,83		
	02	Kupatilo	5,30		02	Kupatilo	5,30		
	03	Spavaća soba	12,45		03	Spavaća soba	12,45		
	04	Spavaća soba	9,20		04	Spavaća soba	9,20		
	05	Dnevna soba	24,87		05	Dnevna soba	24,87		
	06	Balkon	3,25		06	Balkon	3,25		
			64,90 m²				64,90 m²		
5. sprat, Stan 28/ Petosoban				6. sprat, Stan 33/ Petosoban					
	01	Hodnik	14,19		01	Hodnik	14,19		
	02	Kupatilo	3,98		02	Kupatilo	3,98		
	02	Spavaća soba	12,98		02	Spavaća soba	12,98		
	03	Spavaća soba	32,55		03	Spavaća soba	32,55		
	04	Dnevna soba	31,08		04	Dnevna soba	31,08		
	05	Balkon	4,41		05	Balkon	4,41		
	05	Toalet	2,07		05	Toalet	2,07		
	05	Vešeraj	1,90		05	Vešeraj	1,90		
	06	Lođa	2,87		06	Lođa	2,87		
			106,03 m²				106,03 m²		
			357,45 m²				357,45 m²		

Investitor: EK INVEST NOVA				Kategorija objekta: [V] Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8				Datum: 24.11.2025.	
Projektant: INK architectural studio				Mesto: Novi Pazar		Ulica: Jaliya		Neto površine stanova	
Neto površine stanova					Neto površine stanova				
Sprat, Stan	Broj	Naziv prostorije	Površina	Sprat, Stan	Broj	Naziv prostorije	Površina		
7. sprat, Stan 34/ Dvosoban				8. sprat, Stan 39/ Dvosoban					
	01	Hodnik	8,62		01	Hodnik	8,62		
	02	Dnevni boravak	23,79		02	Dnevni boravak	23,79		
	03	Spavaća soba	10,39		03	Spavaća soba	10,39		
	04	Kupatilo	3,59		04	Kupatilo	3,59		
	05	Balkon	2,94		05	Balkon	2,94		
			49,33 m²				49,33 m²		
7. sprat, Stan 35/ Dvoiposoban				8. sprat, Stan 40/ Dvoiposoban					
	01	Hodnik	5,89		01	Hodnik	5,89		
	02	Kupatilo	5,12		02	Kupatilo	5,12		
	03	Dečija soba	6,84		03	Dečija soba	6,84		
	04	Spavaća soba	8,49		04	Spavaća soba	8,49		
	05	Dnevni boravak	23,45		05	Dnevni boravak	23,45		
	06	Balkon	3,38		06	Balkon	3,38		
	07	Balkon	1,00		07	Balkon	1,00		
			54,17 m²				54,17 m²		
7. sprat, Stan 36/ Četvorosoban				8. sprat, Stan 41/ Četvorosoban					
	01	Hodnik	10,67		01	Hodnik	10,67		
	02	Spavaća soba	10,74		02	Spavaća soba	10,74		
	03	Kupatilo	2,47		03	Kupatilo	2,47		
	04	Dečja soba	8,36		04	Dečja soba	8,36		
	05	Kupatilo	4,02		05	Kupatilo	4,02		
	06	Spavaća soba	10,39		06	Spavaća soba	10,39		
	07	Dnevna soba	27,65		07	Dnevna soba	27,65		
	08	Balkon	4,37		08	Balkon	4,37		
	09	Balkon	4,35		09	Balkon	4,35		
			83,02 m²				83,02 m²		
7. sprat, Stan 37/ Trosoban				8. sprat, Stan 42/ Trosoban					
	01	Hodnik	9,83		01	Hodnik	9,83		
	02	Kupatilo	5,30		02	Kupatilo	5,30		
	03	Spavaća soba	12,45		03	Spavaća soba	12,45		
	04	Spavaća soba	9,20		04	Spavaća soba	9,20		
	05	Dnevna soba	24,87		05	Dnevna soba	24,87		
	06	Balkon	3,25		06	Balkon	3,25		
			64,90 m²				64,90 m²		
7. sprat, Stan 38/ Petosoban				8. sprat, Stan 43/ Petosoban					
	01	Hodnik	14,19		01	Hodnik	14,19		
	02	Kupatilo	3,98		02	Kupatilo	3,98		
	02	Spavaća soba	12,98		02	Spavaća soba	12,98		
	03	Spavaća soba	32,55		03	Spavaća soba	32,55		
	04	Dnevna soba	31,08		04	Dnevna soba	31,08		
	05	Balkon	4,41		05	Balkon	4,41		
	05	Toalet	2,07		05	Toalet	2,07		
	05	Vešeraj	1,90		05	Vešeraj	1,90		
	06	Lođa	2,87		06	Lođa	2,87		
			106,03 m²				106,03 m²		
			357,45 m²				357,45 m²		
							2.847,84 m²		

1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

LOKACIJA : Ulica JAL IJA

S



Objekat izgrađen bez
odobrenja za gradnju

Град Нови Пазар
КО. Нови Пазар
кп.бр.515/1-514/1

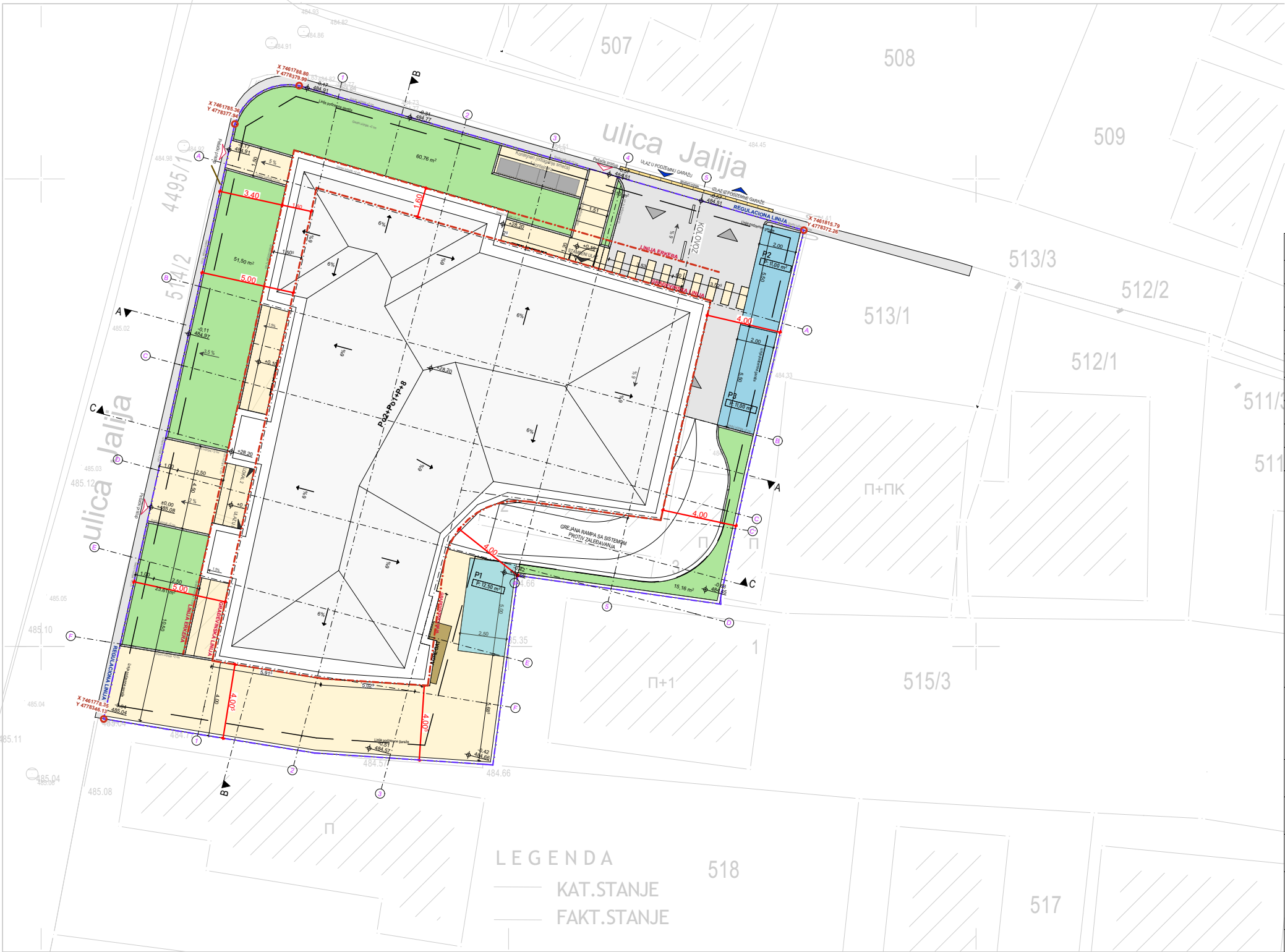
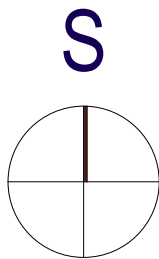
razmera 1:250

LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovnna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.
 <p>INK architectural studio</p>		
<p>Crtež:</p> <p>Postojeće stanje</p>		
Investitor: EK INVEST NOVA		
Projektant: INK architectural studio		
Odgovorni projektant: Mithat Smailbegović Br.licence: 300 3537 03		
Projektanti saradnici: Mast.inž.arh. Nermin Smajović inž.arh. Pašan Škrijelj		
Vrsta tehnicke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)		
Kategorija objekta: [V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8		
Mesto: Novi Pazar		
Ulica: Jaliya		
Format papira: A3	Datum: 16.1.2026. Razmera: 1:250	ID broj lista: A.01.2

Republika Srbija
Grad Novi Pazar
Kat.opština Novi Pazar

KATASTARSKO TOPOGRAFSKI

LOKACIJA : Ulica JALIJA



LEGENDA

Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.

INK architectural studio

Crtež:
Situaciono-nivelacioni plan sa osnovom krova

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mithat Smailbegović
Br.licence: 300 3537 03

Projektanti saradnici:
Mast.inž.arh. Nermin Smajović
inž.arh. Pašan Škrijelj

Vrsta tehnicke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:
[V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

Ulica: Jaliya

Format papira: A3	Datum: 16.1.2026. Razmera: 1:250	ID broj lista: A.01.3
----------------------	-------------------------------------	--------------------------

snimanje izvršeno
15.01.2026. god

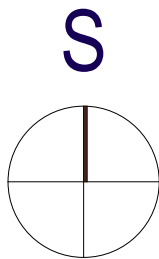
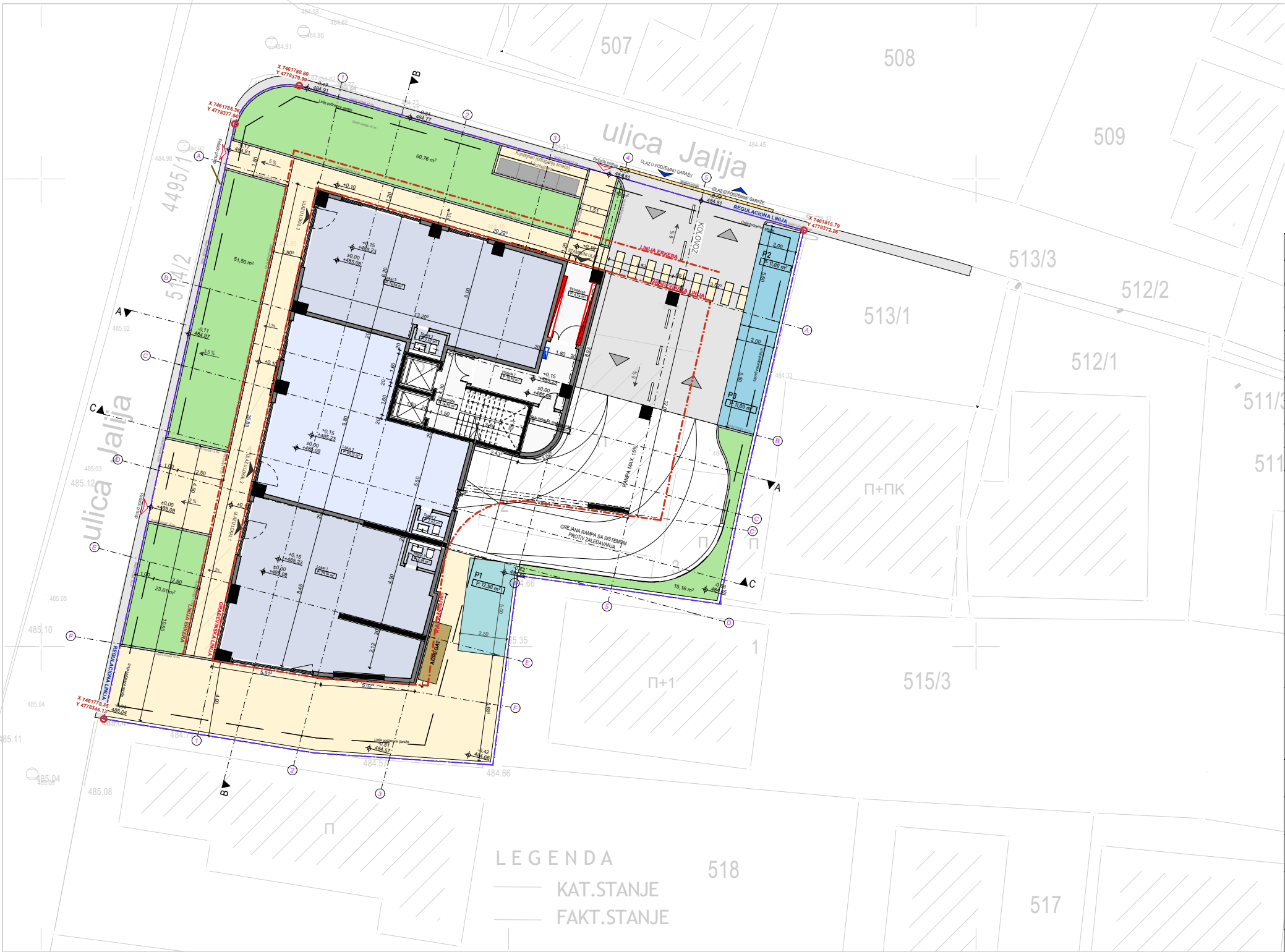
Град Нови Пазар
КО. Нови Пазар
кп.6р.515/1-514/1

razmera 1:250

Republika Srbija
Grad Novi Pazar
Kat.opština Novi Pazar

KATASTARSKO TOPOGRAFSKI

LOKACIJA : Ulica JALIJA



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.

INK architectural studio

Crtež:
Situaciono-nivelacioni plan sa osnovom prizemlja

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mithat Smailbegović
Br.licence: 300 3537 03

Projektanti saradnici:
Mast.inž.arh. Nermin Smajović
inž.arh. Pašan Škrijelj

Vrsta tehnicke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:
[V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

Ulica: Jalija

Format papira: A3	Datum: 16.1.2026. Razmera: 1:250	ID broj lista: A.01.4
----------------------	-------------------------------------	--------------------------

snimanje izvršeno
15.01.2026. god

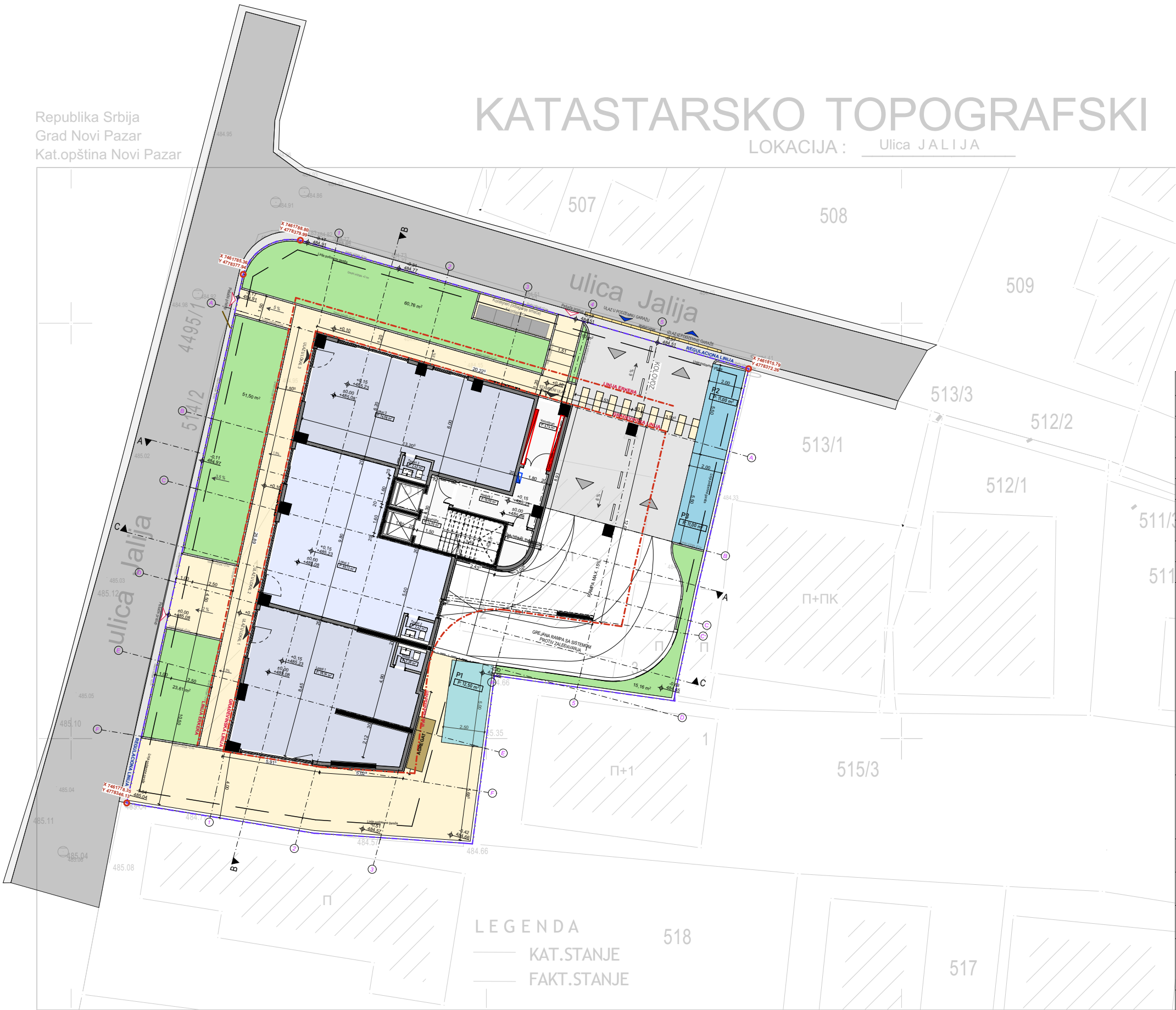
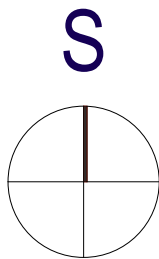
Град Нови Пазар
КО. Нови Пазар
кп.6р.515/1-514/1

razmera 1:250

Republika Srbija
Grad Novi Pazar
Kat.opština Novi Pazar

KATASTARSKO TOPOGRAFSKI

LOKACIJA : Ulica JALIJA



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.
INK architectural studio		
Crtež: Situaciono-nivelacioni plan sa saobraćajnim rešenjem		
Investitor: EK INVEST NOVA		
Projektant: INK architectural studio		
Odgovorni projektant: Mithat Smailbegović Br.licence: 300 3537 03		
Projektanti saradnici: Mast.inž.arh. Nermin Smajović inž.arh. Pašan Škrijelj		
Vrsta tehnicke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)		
Kategorija objekta: [V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8		
Mesto: Novi Pazar		
Ulica: Jalija		
Format papira: A3	Datum: 16.1.2026. Razmera: 1:250	ID broj lista: A.01.5

snimanje izvršeno
15.01.2026. god

Град Нови Пазар
КО. Нови Пазар
кп.6р.515/1-514/1

razmera 1:250

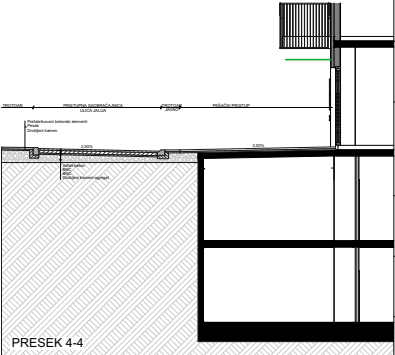
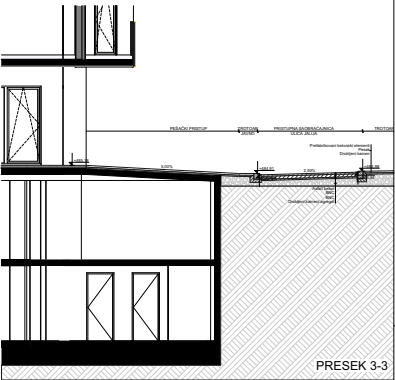
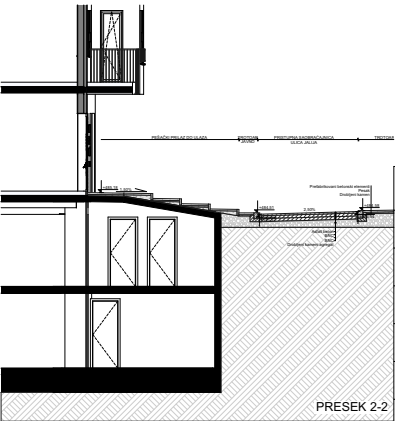
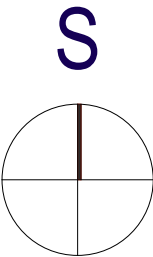
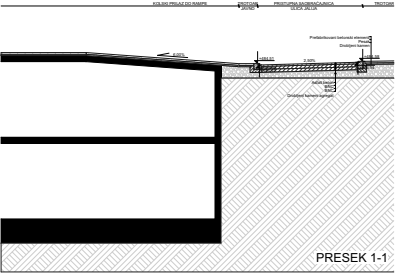
Republika Srbija
Grad Novi Pazar
Kat.opština Novi Pazar

KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN
LOKACIJA : Ulica Jalija

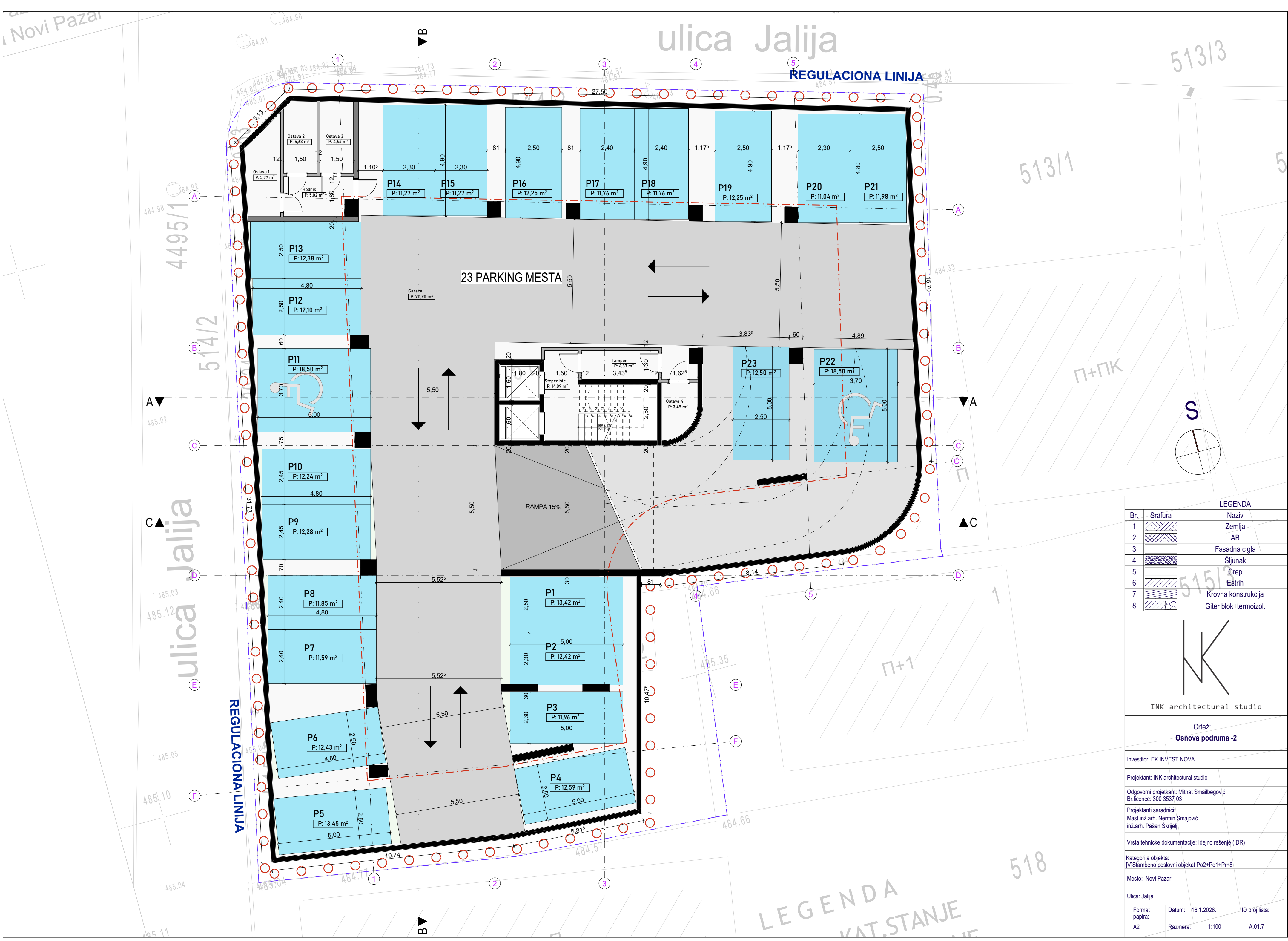


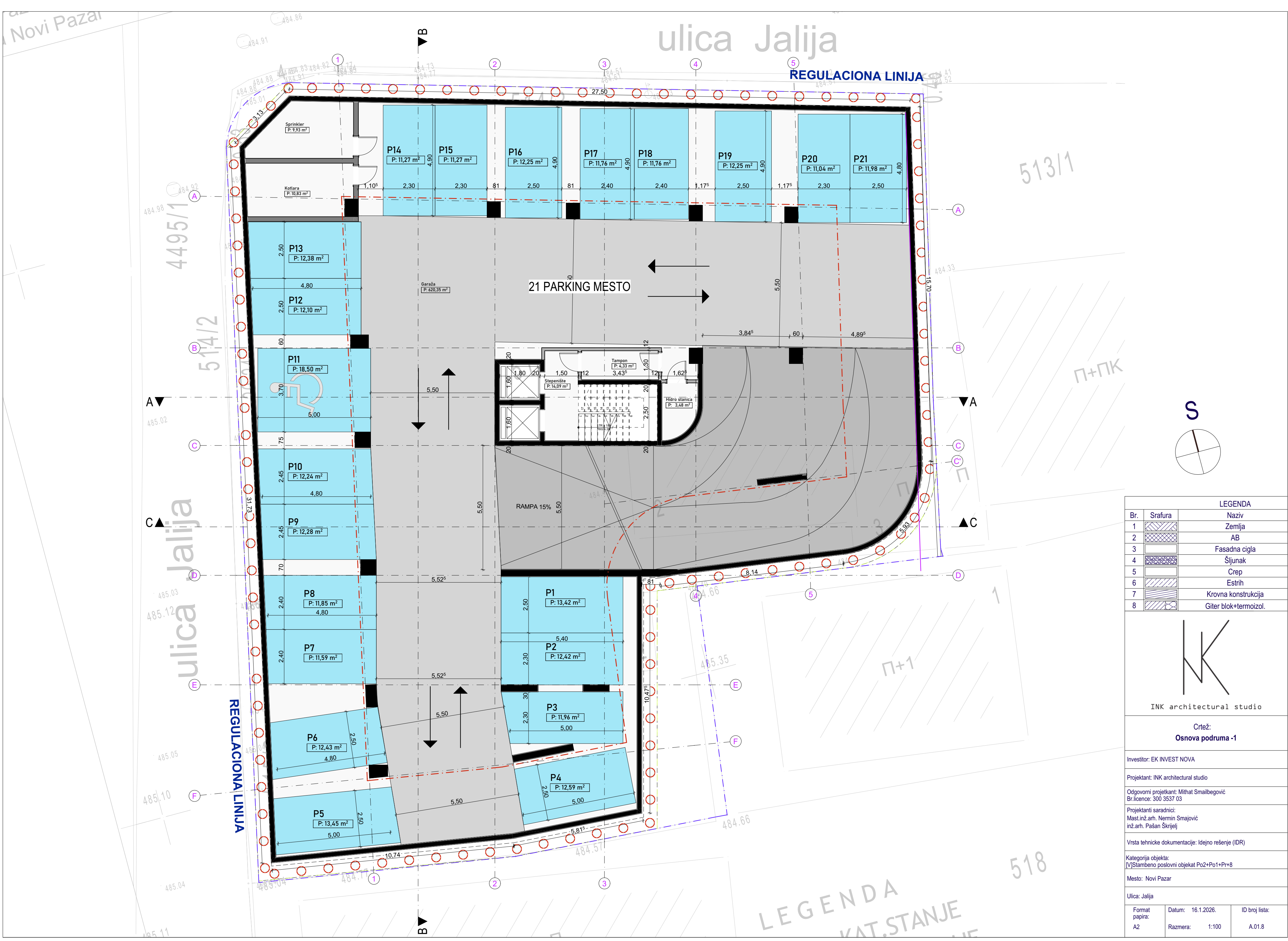
snimanje izvršeno
15.01.2026. god

Град Нови Пазар
КО. Нови Пазар
кп.6р.515/1-514/1



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.
INK architectural studio		
Crtež: Situaciono-nivelacioni plan sa sinhron planom		
Investitor: EK INVEST NOVA		
Projektant: INK architectural studio		
Odgovorni projektant: Mithat Smailbegović Br.licence: 300 3537 03		
Projektanti saradnici: Mast.inž.arh. Nermin Smajović inž.arh. Pašan Škrijelj		
Vrsta tehnicke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)		
Kategorija objekta: [V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8		
Mesto: Novi Pazar		
Ulica: Jalija		
Format papira: A3	Datum: 16.1.2026. Razmera: 1:250	ID broj lista: A.01.6





LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.

INK architectural studio

Crtež:
Osnova podruma -1

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mihat Smailbegović
Br.licence: 300 3537 03

Projektanti saradnici:
Mast.inž.arh. Nermin Smajović
inž.arh. Pašan Škrijelić

Vrsta tehnicke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:
[V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

Ulica: Jalija

Format papira:	Datum: 16.1.2026.	ID broj lista:
A2	Razmera: 1:100	A.01.8



Br.

Srafura

Naziv

1

Zemlja

2

AB

3

Fasadna cigla

4

Šljunak

5

Crep

6

Estrih

7

Krovna konstrukcija

8

Giter blok+termoizol.

INK architectural studio

Crtež:

Osnova prizemlja

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mihat Smailbegović

Br.licence: 300 3537 03

Projektanti saradnici:

Mast.inž.arh. Nermin Smajović

inž.arh. Pašan Škrijelj

Vrsta tehnicke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:

[V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

Ulica: Jalija

Format papira: A2

Datum: 16.1.2026.

ID broj lista: A.01.9

Razmera: 1:100

Novi Pazar

ulica Jalija

REGULACIONA LINIJA

513/1

4495/1

514/2

ulica Jalija

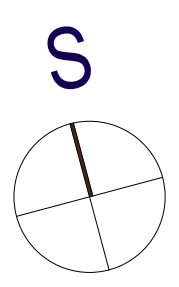
REGULACIONA LINIJA

515/2

515/1

518

LEGENDA
KAT. STANJE



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.

INK architectural studio

Crtež:
Osnova 1. sprata

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mihat Smailbegović
Br.licence: 300 3537 03

Projektanti saradnici:
Mast.inž.arh. Nermin Smajović
inž.arh. Pašan Škrijelić

Vrsta tehnicne dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:
[V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

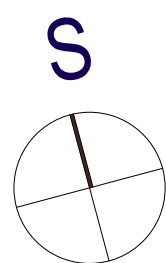
Ulica: Jalija

Format papira: A2	Datum: 16.1.2026. Razmera: 1:100	ID broj lista: A.01.10
----------------------	-------------------------------------	---------------------------

Novi Pazar

ulica Jalija

REGULACIONA LINIJA



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovná konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.

INK architectural studio

Crtež:
Osnova 2. sprata

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mithat Smajbegović
Br.licence: 300 3537 03

Projektanti saradnici:
Mast.inž.arh. Nermin Smajović
inž.arh. Pašan Škrijelić

Vrsta tehnicne dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:
[V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

Ulica: Jalija

Format papira: A2	Datum: 16.1.2026. Razmera: 1:100	ID broj lista: A.01.11
----------------------	-------------------------------------	---------------------------

Novi Pazar

ulica Jalija

REGULACIONA LINIJA

513/1

4495/1

514/2

ulica Jalija

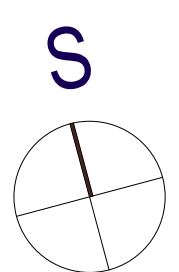
REGULACIONA LINIJA

515/2

П+ПК

П+1

518



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.

INK architectural studio

Crtež:
Osnova 3. sprata

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mithat Smalbegović
Br.licence: 300 3537 03

Projektanti saradnici:
Mast.inž.arh. Nermin Smajović
inž.arh. Pašan Škrijelić

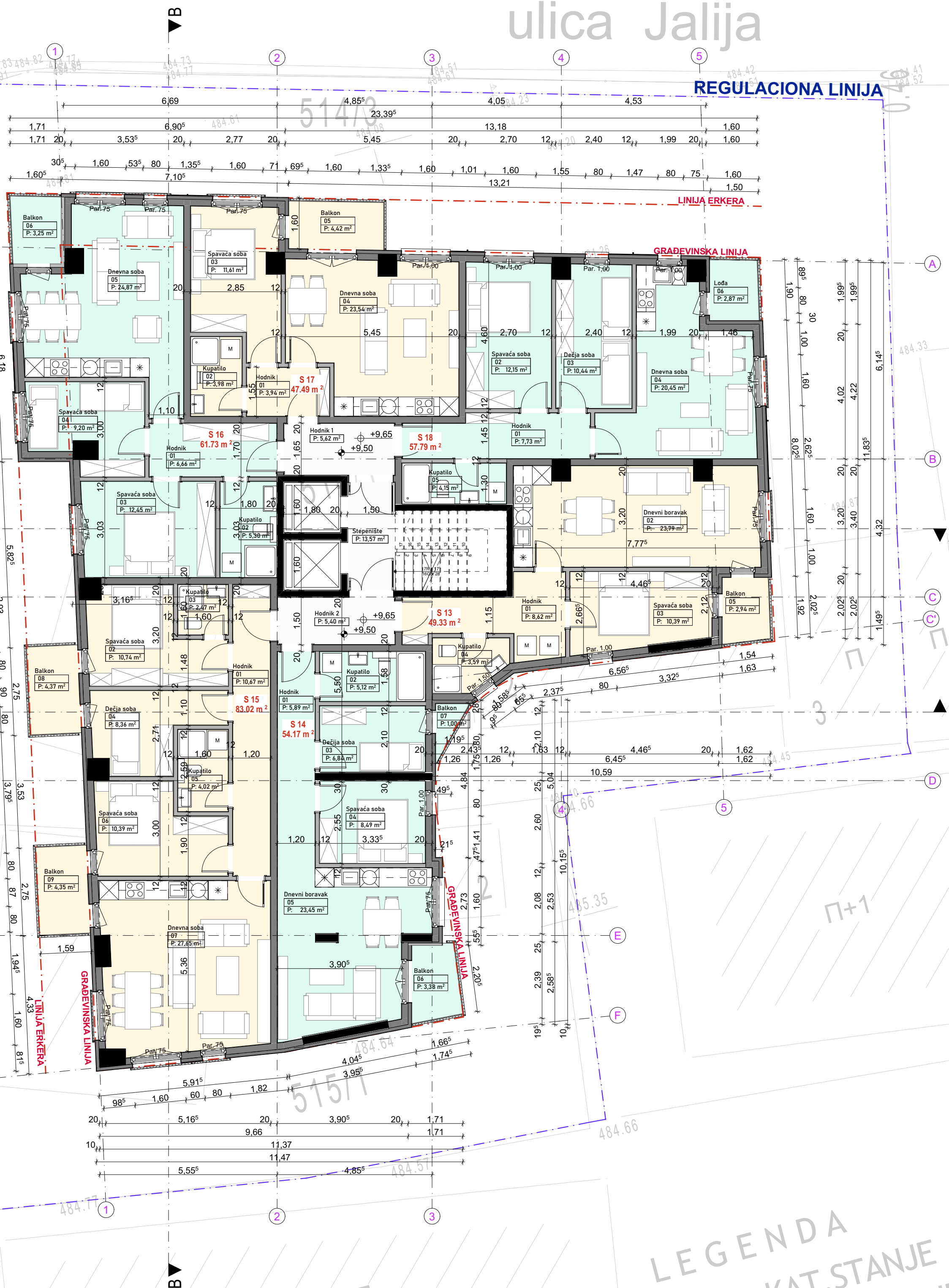
Vrsta tehnicne dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:
[V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

Ulica: Jalija

Format papira: A2	Datum: 16.1.2026. Razmera: 1:100	ID broj lista: A.01.12
----------------------	-------------------------------------	---------------------------



Novi Pazar

ulica Jalija

REGULACIONA LINIJA

513/1

4495/1

514/2

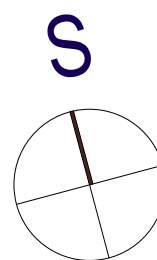
ulica Jalija

REGULACIONA LINIJA

515/2

515/1

518



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.

INK architectural studio

Crtež:
Osnova 4. sprata

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mihat Smailbegović
Br.licence: 300 3537 03

Projektanti saradnici:
Mast.inž.arh. Nermin Smajović
inž.arh. Pašan Škrijelić

Vrsta tehnicne dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:
[V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

Ulica: Jalija

Format papira:	Datum: 16.1.2026.	ID broj lista:
A2	Razmera: 1:100	A.01.13



LEGENDA
KAT. STANJE

Novi Pazar

ulica Jalija

REGULACIONA LINIJA

513/1

4495/1

514/2

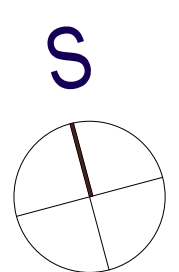
ulica Jalija

REGULACIONA LINIJA

515/2

515/1

518



Br.

Srafura

Naziv

1

Zemlja

2

AB

3

Fasadna cigla

4

Šljunak

5

Crep

6

Estrih

7

Krovna konstrukcija

8

Giter blok+termoizol.

INK architectural studio

Crtež:

Osnova 5. sprata

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mihat Smailbegović

Br.licence: 300 3537 03

Projektanti saradnici:

Mast.inž.arh. Nermin Smajović

inž.arh. Pašan Škrijelić

Vrsta tehnicne dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:

[V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

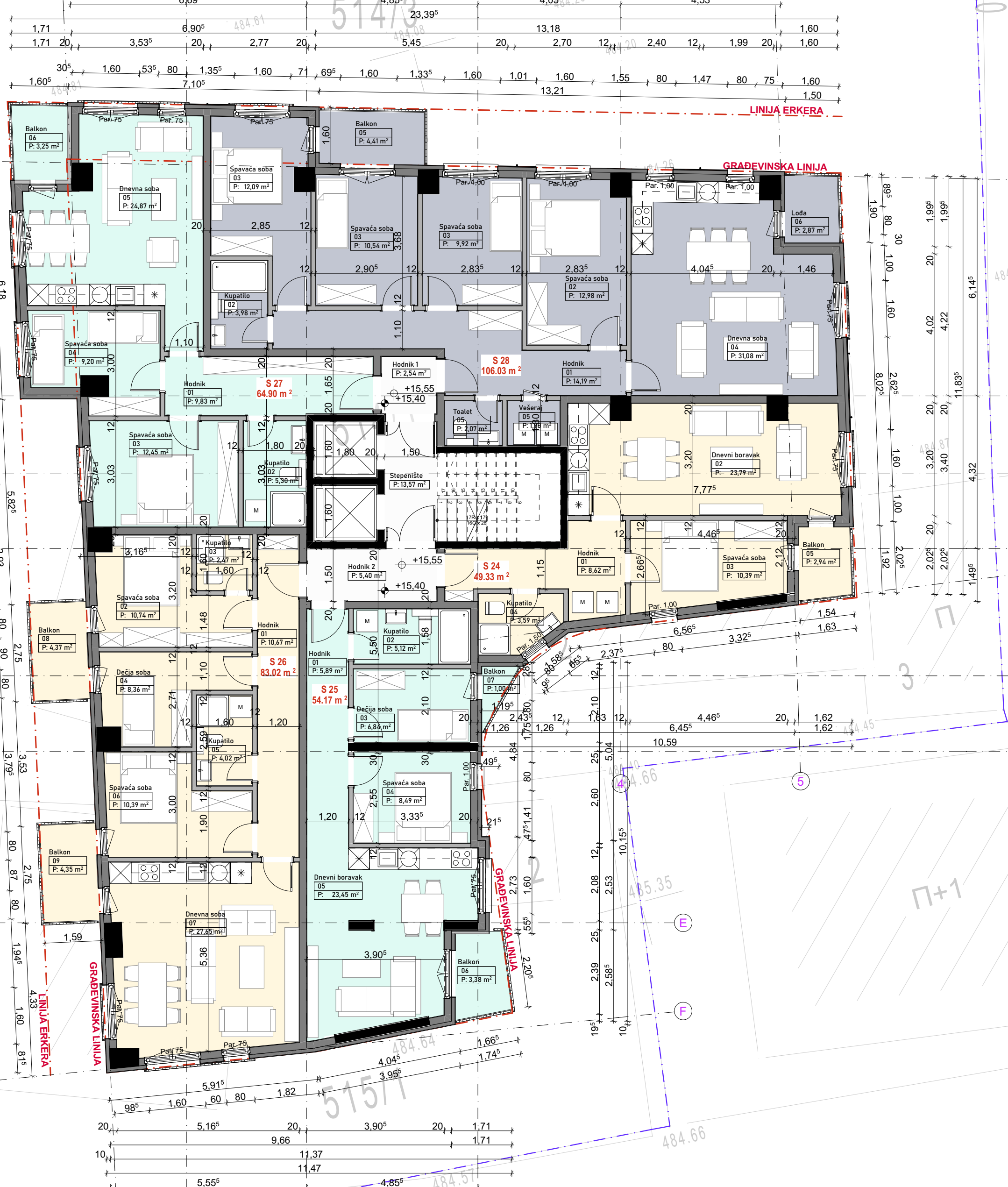
Ulica: Jalija

Format papira: A2

Datum: 16.1.2026.

ID broj lista: A.01.14

Razmera: 1:100



LEGENDA
KAT. STANJE

Novi Pazar

ulica Jalija

REGULACIONA LINIJA

513/1

4495/1

514/2

ulica Jalija

REGULACIONA LINIJA

485.10

485.04

515/2

485.04

484.77

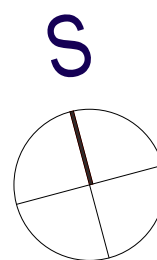
2

3

484.66

LEGENDA

KAT. STANJE



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.

INK architectural studio

Crtež:
Osnova 6. sprata

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mihat Smailbegović
Br.licence: 300 3537 03

Projektanti saradnici:
Mast.inž.arh. Nermin Smajović
inž.arh. Pašan Škrijelić

Vrsta tehnicne dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:
[V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

Ulica: Jalija

Format papira: A2	Datum: 16.1.2026. Razmera: 1:100	ID broj lista: A.01.15
-------------------	-------------------------------------	------------------------

Novi Pazar

ulica Jalija

REGULACIONA LINIJA

513/1

4495/1

514/2

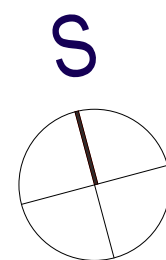
ulica Jalija

REGULACIONA LINIJA

515/2

515/1

518



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.

INK architectural studio

Crtež:
Osnova 7. sprata

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mihat Smailbegović
Br.licence: 300 3537 03

Projektanti saradnici:
Mast.inž.arh. Nermin Smajović
inž.arh. Pašan Škrijelić

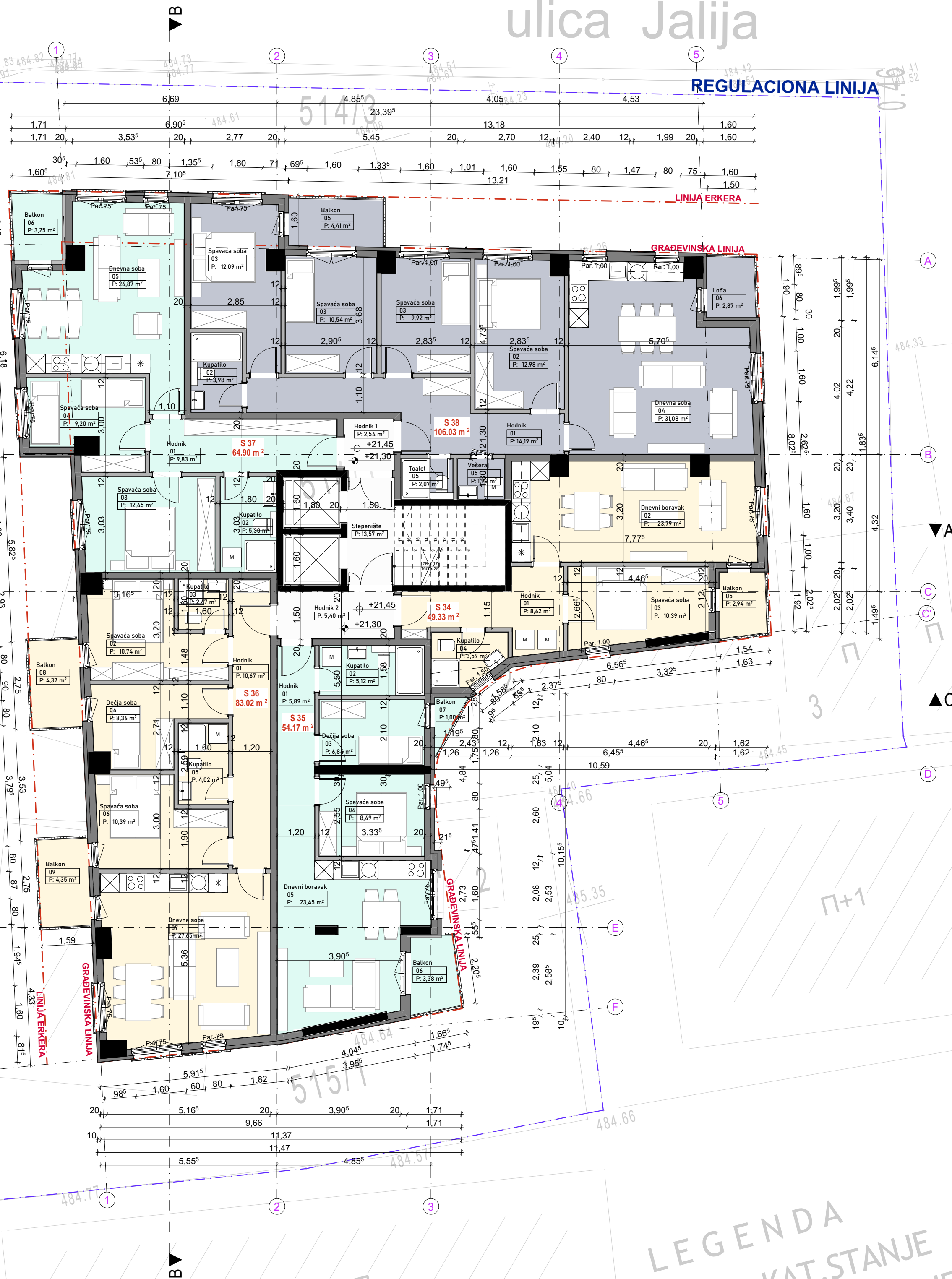
Vrsta tehnicne dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:
[V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

Ulica: Jalija

Format papira:	Datum: 16.1.2026.	ID broj lista:
A2	Razmera: 1:100	A.01.16



LEGENDA
KAT. STANJE

Novi Pazar

ulica Jalija

REGULACIONA LINIJA

513/1

4495/1

514/2

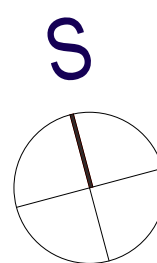
ulica Jalija

REGULACIONA LINIJA

515/2

515/1

518



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.

INK architectural studio

Crtež:
Osnova 8. sprata

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mihat Smalbegović
Br.licence: 300 3537 03

Projektanti saradnici:
Mast.inž.arh. Nermin Smajović
inž.arh. Pašan Škrijelić

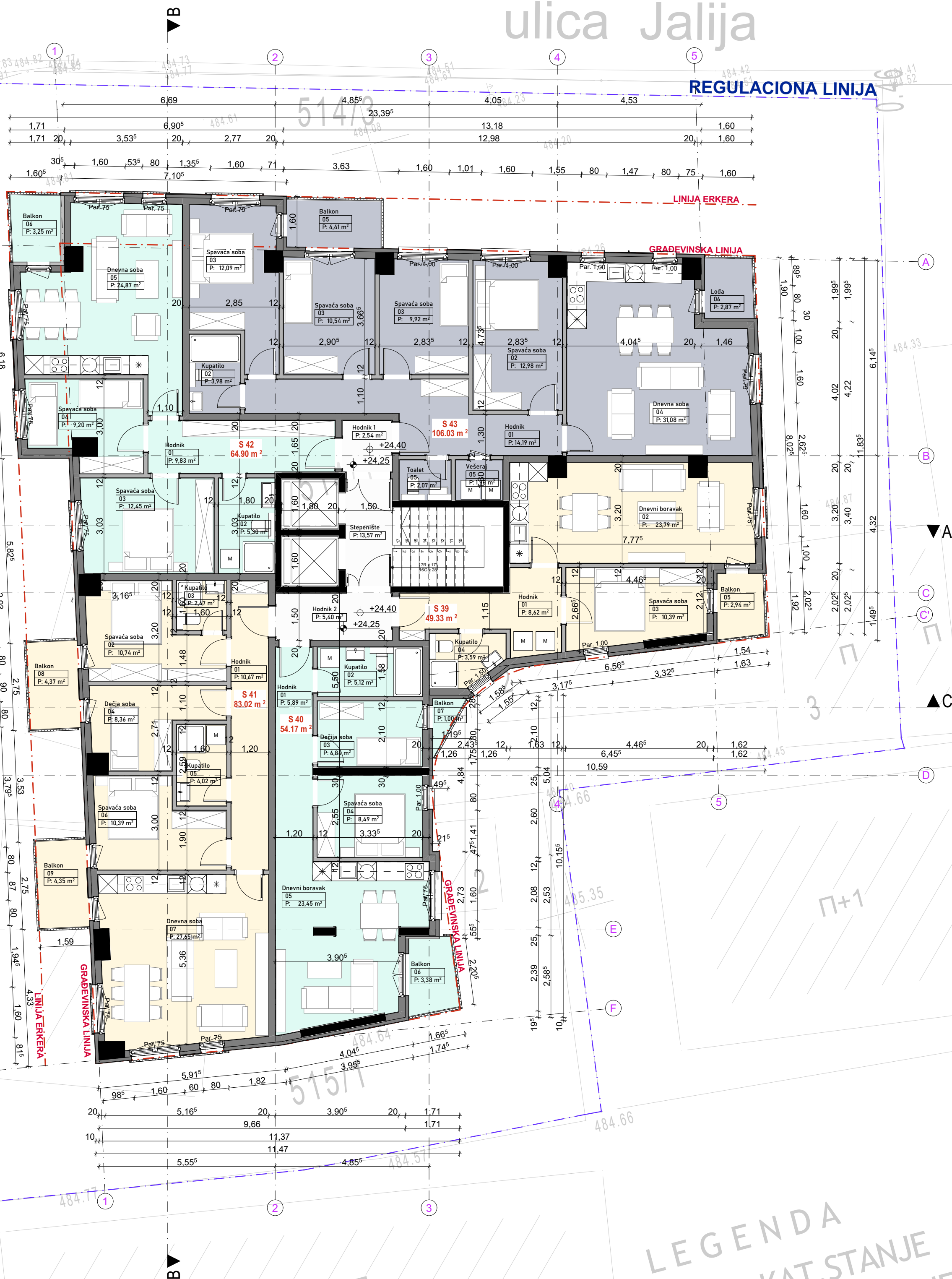
Vrsta tehnicne dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:
[V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

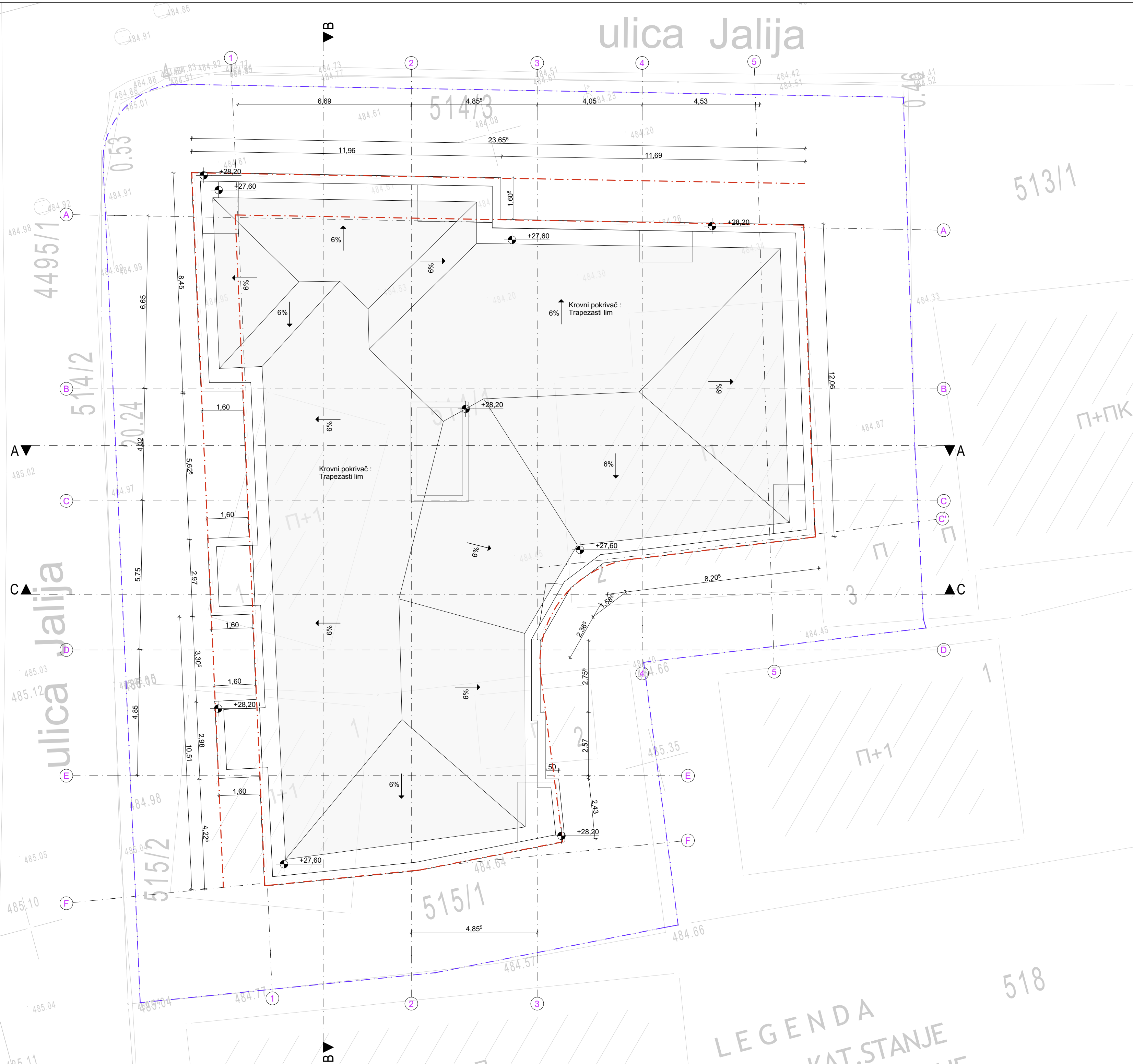
Ulica: Jalija

Format papira:	Datum: 16.1.2026.	ID broj lista:
A2	Razmera: 1:100	A.01.17

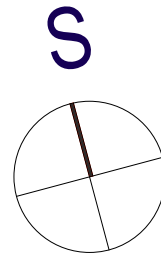
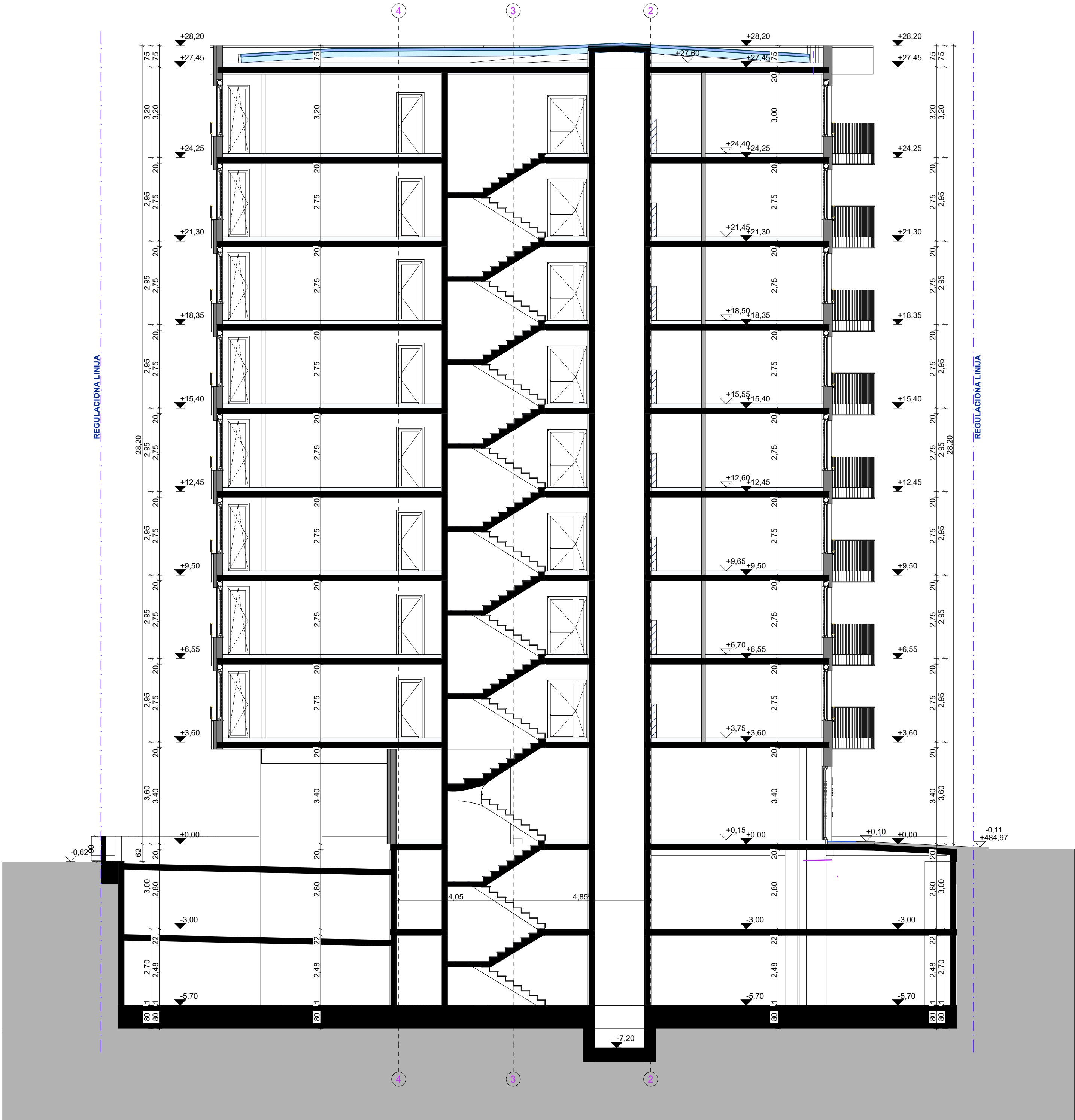


LEGENDA

KAT.STANJE



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovnna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.
INK architectural studio		
Crtež: Osnova krova		
Investitor: EK INVEST NOVA		
Projektant: INK architectural studio		
Odgovorni projektant: Mithat Smailbegović Br.licence: 300 3537 03		
Projektanti saradnici: Mast.inž.arh. Nermin Smajović inž.arh. Pašan Škrijelj		
Vrsta tehnicke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)		
Kategorija objekta: [V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8		
Mesto: Novi Pazar		
Ulica: Jaliја		
Format papira: A2	Datum: 16.1.2026. Razmera: 1:100	ID broj lista: A.01.18



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.

Crtež:
Presek A-A

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mihat Smalbegović
Br.licence: 300 3537 03

Projektanti saradnici:
Mast.inž.arh. Nermin Smajović
inž.arh. Pašan Škrijelj

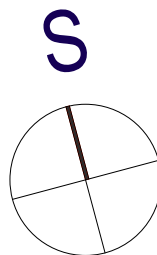
Vrsta tehnicke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:
[V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

Ulica: Jalića

Format papira: A2	Datum: 16.1.2026. Razmera: 1:100	ID broj lista: A.01.19
-------------------	-------------------------------------	------------------------



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Črep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok-termoizol.

INK architectural studio

Crtež:
Presek B-B

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mithat Smailbegović
Br.licence: 300 3537 03

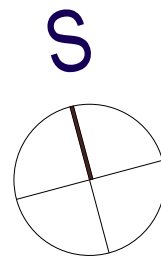
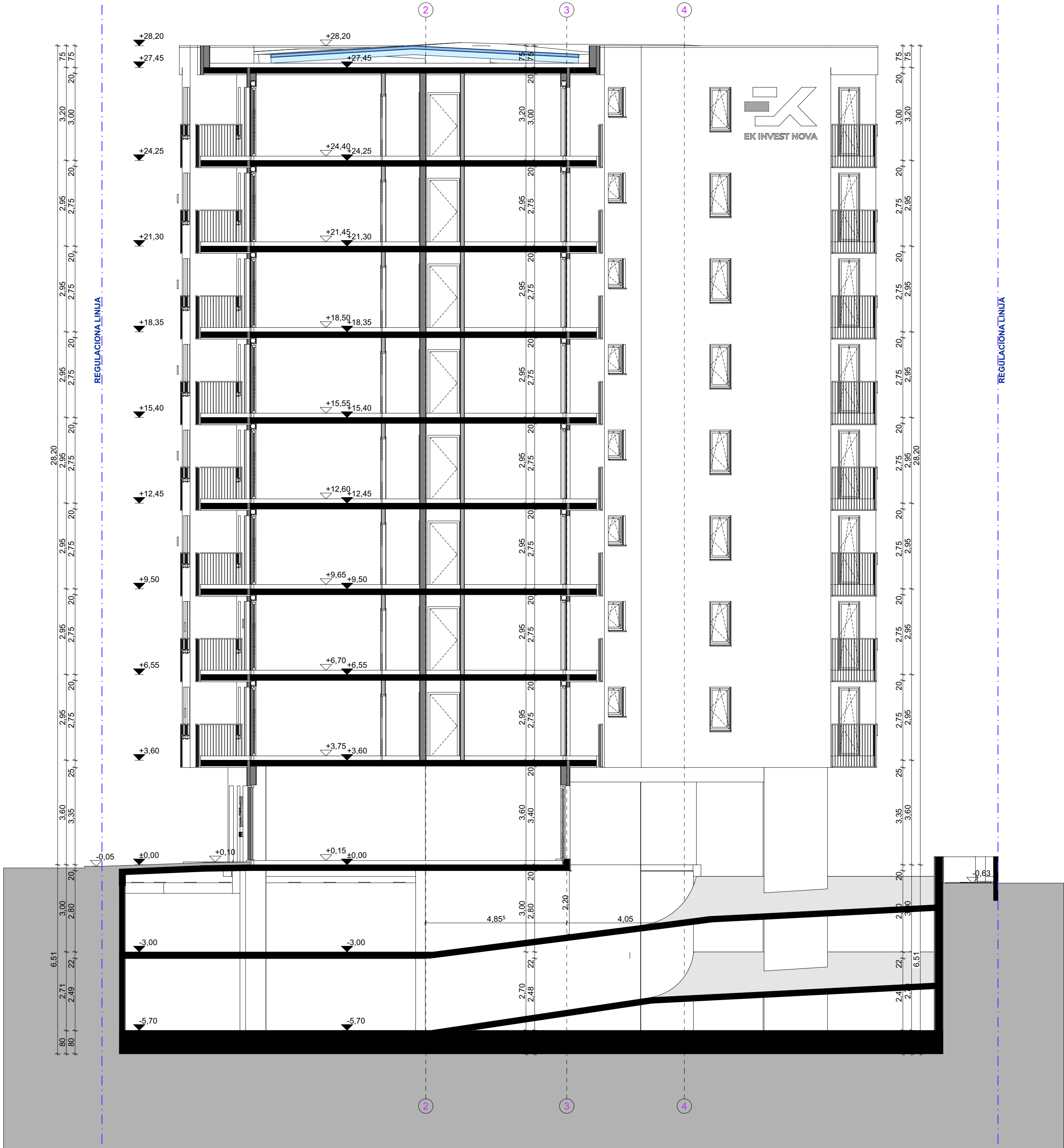
Projektanti saradnici:
Mast.inž.arh. Nermin Smajović
inž.arh. Pašan Škrijelj

Vrsta tehnicke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:
[V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

Format papira:	Datum: 16.1.2026.	ID broj lista:
A2	Razmera: 1:100	A.01.20



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.

INK architectural studio

Crtež:
Presek C-C

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mihat Smailbegović
Br.licence: 300 3537 03

Projektanti saradnici:
Mast.inž.arh. Nemin Smajović
inž.arh. Pašan Škrijelj

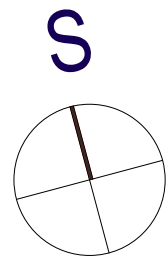
Vrsta tehnicke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:
[V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

Ulica: Jalića

Format papira: A2	Datum: 16.1.2026. Razmera: 1:100	ID broj lista: A.01.21
----------------------	-------------------------------------	---------------------------



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.

Crtež:
Istočna fasada

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mithat Smajbegović
Brilice: 300 3537 03

Projektanti saradnici:
Mst. inž. arh. Nermin Smajović
inž. arh. Pašan Škrijelj

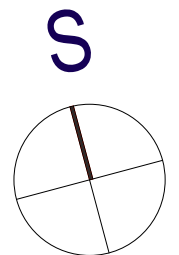
Vrsta tehnicke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:
[V] Slabeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

Ulica: Jalija

Format papira: A2	Datum: 16.1.2026. Razmera: 1:100	ID broj lista: A.01.22
-------------------	-------------------------------------	------------------------



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.

INK architectural studio

Crtež:
Zapadna fasada

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mihat Smailbegović
Br.licence: 300 3537 03

Projektanti saradnici:
Mast.inž.arh. Nermin Smajović
inž.arh. Pašan Škrijelj

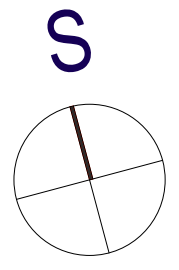
Vrsta tehnicke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:
[V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

Ulica: Jalija

Format papira: A2	Datum: 16.1.2026. Razmera: 1:100	ID broj lista: A.01.23
-------------------	-------------------------------------	------------------------



LEGENDA		
Br.	Srafura	Naziv
1		Zemlja
2		AB
3		Fasadna cigla
4		Šljunak
5		Crep
6		Estrih
7		Krovna konstrukcija
8		Giter blok+termoizol.

Crtež:
Severna fasada

Investitor: EK INVEST NOVA

Projektant: INK architectural studio

Odgovorni projektant: Mihat Smailbegović
Br.licence: 300 3537 03

Projektanti saradnici:
Mast.inž.arh. Nermin Smajović
inž.arh. Pašan Škrijelj

Vrsta tehnicke dokumentacije: Idejno rešenje (IDR)

Kategorija objekta:
[V]Stambeno poslovni objekat Po2+Po1+Pr+8

Mesto: Novi Pazar

Ulica: Jalija

Format papira: A2	Datum: 16.1.2026. Razmera: 1:100	ID broj lista: A.01.24
-------------------	-------------------------------------	------------------------

