

IZMENA URBANISTIČKOG PROJEKTA

za izgradnju Stambeno-poslovnog objekta Pox2+Su+P+9
u ulici Save Kovačevića, Novi Pazar na k.p. br. 25050/3 i 25050/4, K.O. Novi Pazar

Investitor:
ELOKSAL BUILDING DOO NOVI PAZAR
ul. AVNOJ-A 6 II/16, Novi Pazar (MB: 21910333)

Urbanista:
Emir Aščerić, mast.inž.arh.

Novi Pazar, septembar 2026.

IZMENA URBANISTIČKOG PROJEKTA
za izgradnju Stambeno-poslovnog objekta Pox2+Su+P+9 u ulici Save Kovačevića,
Novi Pazar na k.p. br. 25050/3 i 25050/4, K.O. Novi Pazar

NASLOVNA STRANA

Naručilac: **ELOKSAL BUILDING DOO NOVI PAZAR**
ul. AVNOJ-A 6 II/16, Novi Pazar (MB: 21910333)

Vrsta dokumentacije: **Urbanistički projekat**

Vrsta radova: **Nova gradnja**

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

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

Potpis:

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

Broj licence: **221 A150 23**

Potpis:

Broj tehničkog dnevnika: **91/2026-13-URB**

Mesto i datum: **Novi Pazar, septembar 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
- 2.11 Zaključak

3. GRAFIČKI DEO

- 3.1 Izvod iz Plana sa namenom površina
- 3.2 Regulaciono-nivelaciono rešenje lokacije
- 3.3 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 imaoća javnih ovlašćenja
- 4.4 Dokumentacija o postojećem stanju

5. IDEJNO REŠENJE

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

1. OPŠTI DEO



Република Србија
Агенција за привредне регистре



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.

1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG URBANISTE

U skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. 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. 32/19, 47/25 i 40/26) kao:

ODGOVORNI URBANISTA

za izradu **IZMENE URBANISTIČKOG PROJEKTA** za izgradnju Stambeno-poslovnog objekta Pox2+Su+P+9 u ulici Save Kovačevića, Novi Pazar na k.p. br. 25050/3 i 25050/4, K.O. Novi Pazar, određuje se:

Emir Aščerić, mast.inž.arh.

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

Obradivač:

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

Odgovorno lice:

Emir Aščerić, preduzetnik

Potpis:



Broj tehničkog dnevnika:

91/2026-13-URB

Mesto i datum:

Novi Pazar, septembar 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.

1.5. IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Odgovorni urbanista **IZMENE URBANISTIČKOG PROJEKTA** za izgradnju Stambeno-poslovnog objekta Pox2+Su+P+9 u ulici Save Kovačevića, Novi Pazar na k.p. br. 25050/3 i 25050/4, 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, 4/2018, 1/2020, 3/2021 i 16/2024) i Planom generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Novopazarska banja, naselja Pašino guvno, Podbijelje, Industrijska zona, Čerkez mahala, Svojbtor, Jaklja, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje Čerimidžinica i deo naselja Šutenovac („Sl. list grada Novog Pazara“, br. 7/2015, 2/2019, 1/2020, 16/2020, 6/2021, 5/2022, 16/2024, 22/2024, 7/2025, 17/2025 i 4/2026).

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

Broj licence: **221 A150 23**

Potpis:



Broj tehničkog dnevnika: **91/2026-13-URB**

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

2. TEKSTUALNI DEO

2.1. UVOD

2.1.1. POVOD ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Povod za izradu **IZMENE URBANISTIČKOG PROJEKTA za izgradnju Stambeno-poslovnog objekta Pox2+Su+P+9 u ulici Save Kovačevića, Novi Pazar na k.p. br. 25050/3 i 25050/4, K.O. Novi Pazar** je zahtev investitora predmetnog višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, sa novim idejnim rešenjem koje predviđa višu visinu, odnosno spratnost objekta, u odnosu na ranije potvrđeni urbanistički projekat. 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 Pox2+Su+P+9, a u skladu sa Zakonom i važećom planskom dokumentacijom.

Prethodni urbanistički projekat za ovaj obuhvat potvrđen je **Potvrdom br. 350-111/24-IV/07 od 01.08.2024. godine**, od Odeljenja za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara. Prethodni obuhvat činile su kat. parcele br. **25050/1 i 25050/2 K.O. Novi Pazar**, koje su kasnijim odvajanjem, usled donošenja izmena i dopuna PGR-a („Sl. list grada Novog Pazara“ br. 16/2024, objavljen 20.09.2024. god.) formirane su nove kat. parcele i to: **25050/5 i 25050/6 kao deo puta, odnosno trotoara i 25050/3 i 25050/4 K.O. Novi Pazar**, koje su preostale za parcelu na kojoj se gradi predmetni objekat.

Predmetni objekat, prema postojećem stanju je u izgradnji, za koju su izdati **Lokacijski uslovi br. ROP-NPA-41493-LOC-3/2024** od 23.08.2024. godine i **Građevinska dozvola br. ROP-NPA-41493-CPIH-11/2025** od 11.03.2025. godine, za spratnost Pox2+Su+P+7.

Novo idejno rešenje izrađeno je nakon donošenja **Odluke o donošenju izmena i dopuna Generalnog urbanističkog projekta Novi Pazar 2020 u celosti („Sl. list grada Novog Pazara br. 16/2024)**, a čije izmene i dopune se, između ostalog, odnose i na poglavlje 10.6, u kojem se dodaje:

„U zonama visokih gustina Au - centralne urbane i poslovne zone (Gs-100-150 stanova/ha), mogu se graditi objekti visine do 33m (prema Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara „Sl. glasnik RS“, 80/2015, 67/2017 i 103/2018 da ne spadaju u visoke objekte) u skladu sa Izveštaja o sprovedenom ponovljenom javnom uvidu Nacrta izmena I dopuna GUP-a grada Novog Pazara u celosti br. 06-154/24 od 29.04.2024.g.).“.

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, 47/25 i 40/26).

Posebno se naglašava član 60. stav 6. Zakona o planiranju i izgradnji koji propisuje „Urbanističkim projektom može se izuzetno, u slučaju usklađivanja sa važećim planskim dokumentom tog ili šireg područja, primeniti urbanistički parametri, i to na način da se koristi ili najveći dozvoljeni indeks zauzetosti ili najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele, odnosno najveća dozvoljena visina ili najveća dozvoljena spratnost objekata, u zavisnosti od karakteristika lokacije i arhitektonsko-

urbanističkog konteksta.“ Budući da novo idejno rešenje predviđa višu spratnost u odnosu na ranije potvrđeni urbanistički projekat.

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, 4/2018, 1/2020, 3/2021 i 16/2024);
- **Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Novopazarska banja, naselja Pašino guvno, Podbijelje, Industrijska zona, Čerkez mahala, Svojbtor, Jaklja, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje Čerimidžinica i deo naselja Šutenovac** („Sl. list grada Novog Pazara“, br. 7/2015, 2/2019, 1/2020, 16/2020, 6/2021, 5/2022, 16/2024, 22/2024, 7/2025, 17/2025 i 4/2026).

2.1.3. IZVOD IZ PGR-A

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela – CELINA 2, zona Au i saobraćaj.

VISOKE GUSTINE Au - Centralne, urbane i poslovne zone Gs = 100-150 stanova/h

Visoke gustine Au - Centralne urbane i poslovne zone, su planirane na mestu postojeće zone stanovanja u naselju Čerkez mahala, na prostoru između korita reke Raške i ulice Save Kovačevića. U ovim zonama, postojeća spratnost je neujednačena od prizemnih do spratnih tipa stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata. Moguće je pugušćavanje postojećih stambenih celina, uz dogradnju, nadgradnju i izgradnju novih objekata više spratnosti.

Vrsta i namena objekta:

- Višeporodično stambeni objekti, objekti socijalnog stanovanja, poslovni objekti, tipa: slobodnostojeći i u neprekinutom nizu;
- Porodično stambeni objekti tipa: slobodnostojeći, dvojni, neprekinutom, poluatrijumskom i prekinutom nizu.
- Poslovanje: komercijalne usluge (filijale banaka, predstavništva, agencije, poslovni biroi i dr.); zanatske usluge (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske i dr.); trgovina (prodavnice svih tipova potrošnje i dr.); uslužne delatnosti (knjižara, videoteka, hemijska čistiona i dr.); ugostiteljstvo (restoran, taverna, kafe bar, picerija, hamburgerija, dr.); servisne usluge (benzinske stanice, gasne stanice praonice vozila).

Namena prateća:

- Zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura, socijalne ustanove.
- Sve ostale prateće namene - izgradnja javnih objekata u skladu sa Opštim i Posebnim pravilima uređenja i građenja za određenu vrstu objekta.

Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele:

- Minimalna površina parcele za izgradnju: višeporodično stambenog objekta, objekta za socijalno stanovanje min. 5,00 ari za poslovne objekte min. 2,00ara.
- Minimalna površina parcele za izgradnju slobodno- stojećeg porodično stambenog objekta min. 2,00 ara, dvojnog objekta min. 3.60 ari (dve po 1,80 ara), za objekte u nizu (neprekinutom, poluatrijumskom i prekinutom) min.1,50 ari.
- Minimalna širina parcele za slobodnostojeće višeporodične stambene objekte, objekte socijalnog stanovanja 16,00 m., u neprekinutom nizu 12,00m.

- Za slobodnostojeće poslovne objekte minimalna širina parcele 10,00m, u neprekinutom nizu min.8,00m.
- Minimalna širina parcele za slobodnostojeći porodično stambeni objekat je 10,00 metara, dvojni objekat je 16,00m (dve po 8,00m) i objekte u neprekinutom nizu 6,00 metara.

Položaj objekta u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele:

- Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije je definisano na grafičkom prilogu Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama br.06.
- Za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja, socijalnog stanovanja, građevinska linija od regulacione linije uspostavlja se na 5.0 metara, ukoliko je na grafičkom prilogu data manje.
- Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta (nastrešnica i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) višeporodično stambenog objekta, objekata socijalnog stanovanja slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je min. 4,0 m.
- Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta (nastrešnica i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) poslovnog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je min. 2,5 m.
- Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke porodično stambenog objekta, slobodnostojećeg tipa izgradnje (nastrešnica i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) i linije susednih građevinskih parcela na delu bočnog dvorišta: sa južne strane parcele je min. 2,50 m, sa severne strane parcele min. 1,50m, - sa istočne i zapadne strane parcele min. 2,00m. - za dvojne objekte, na bočnom delu dvorišta sa obe strane od granice susedne parcele min. 2,00m. i objekte u prekinutom nizu na min. 3,50 i prvi ili poslednji objekat u neprekinutom nizu 1,50m. Prema zadnjem dvorištu min. 3,50m
- Na rastojanju manjem od 2,00m. moguće je predviđati samo otvore pomoćnih prostorija.
- Ispadi na višeporodično stambenom objektu, objektu socijalnog stanovanja i poslovnom objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju prema regulaciji više od 1,60 m.
- Ispadi na porodično stambenom objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju prema regulaciji više od 1,20 m.
- Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.
- Objekti izgrađeni ispred građevinske linije se zadržavaju u postojećem gabaritu i spratnosti i kao takvi se mogu legalizovati.
- Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od zadatih rastojanja od granice susedne parcele, neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele (odnosi se samo na objekte porodičnog stanovanja).

Najveći dozvoljeni indeksi zauzetosti građevinske parcele:

Indeksi zauzetosti:

- 60% za višeporodične stambene objekte, objekte socijalnog stanovanja
- 70% objekte poslovanja
- 60% za porodično stambene objekte

Najveća dozvoljena visina objekta: Za objekte višeporodičnog stanovanja, socijalnog stanovanja, dozvoljena max. visina je 25,00m. Za poslovne objekte max. visina je 16,00m. Za porodično stambene objekte max. visina je 12,00m.

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli: Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti.

Uslovi i način obezbeđivanja pristupa parceli i prostora za parkiranje: Pristup parceli sa pristupne ulice-puta ili druge javne površine. Kod višeporodičnih stambenih objekata, objekata socijalnog stanovanja i poslovnih objekata, obezbediti pristupne interne sobračajnice oko objekata uz zadovoljenje

tehnoških, protivpožarnih i ostalih uslova. Širina privatnog prolaza za parcele višeporodičog stanovanja, objekata socijalnog stanovanja i poslovnih objekata koji nemaju direktan pristup javnom putu min.3,50m. Širina privatnog prolaza za parcele porodično-stambenih objekata, koje nemaju direktan pristup javnom putu je 2,50m. Postojeći prilazi koji imaju širinu ne manju od 2,0 m se zadržavaju. Parkiranje za osnovnu i prateću namenu - na parceli korisnika, u garaži u okviru osnovnog objekta ili posebnom objektu na parceli, prema Opštim pravilima građenja 2.2.1. deo Pristup i smeštaj vozila.

Ostalo: U sklopu višeporodičnih stambenih objekata max. zastupljenost poslovanja u odnosu na stanovanje 40%. U sklopu porodično stambenih objekata max. zastupljenost poslovanja u odnosu na stanovanje 30%. Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površina građevinske parcele umanji za površinu prizemlja. Na postojećim katastarskim parcelama, koje su manje od min. zadatih površina i širina i nemaju uslova za formiranje prema zadatim parametrima, moguća je izgradnja porodično stambenih ili poslovnih objekata maksimalne visine 10,00m.

Posebni uslovi: Za izgradnju višeporodičnih stambenih objekata, objekata socijalnog stanovanja, poslovnih objekata i objekata javne namene obavezna izrada urbanističkog projekta.

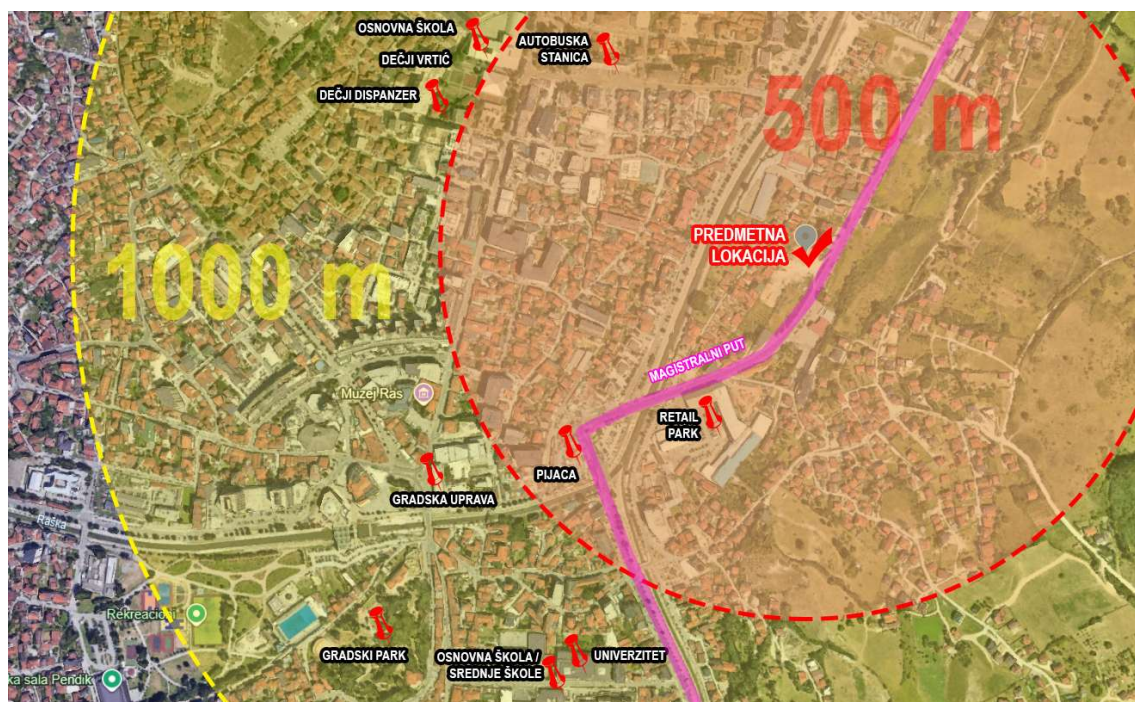
Zabranjena namena zemljišta: Zabranjene su sve delatnosti koje bi ugrozile životnu sredinu bukom, vibracijama, gasovima, mirisima, otpadnim vodama, i drugim štetnim dejstvima, kao i objekti koji po arhitektonsko građevinskom sklopu ne odgovaraju karakteru zahvata.

Građevinske i regulacione linije: Prikazane su na grafickom prilogu „Plan regulacije i građevinske linije“.

2.2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

2.2.1 OBUHVAT

Obuhvat za koji se izrađuje urbanistički projekat se nalazi u naselju Čerkez mahala, uz državni put Ib reda, odnosno ulicu Save Kovačevića, koja je jedna od i najdužih ulica u gradu. Lokacija je udaljena oko 800m od centralnog gradskog jezgra. U okruženju od oko 1km nalaze se tržni centar, gradska pijaca, gradska uprava osnovna škola, srednje škole, univerzitet dečiji dispanzer, predškolska ustanova, autobuska stanica, medicina rada, veliki trgovinski lanci i drugi javni i komercijalni sadržaji.



Ilustracija 1: Širi obuhvat lokacije (izvor: earth.google.com)

Takođe, lokacioni potencijali su takvi da pozicione karakteristike ukazuju na formiranje novog čvorišta odnosno centra grada Novog Pazara, te je stoga prirodno očekivati da će se na potezu ulice Save Kovačevića formirati linijski novi stambeni blokovi, koji bi trebalo, svojom vizurom, da predstavljaju modernu sliku grada Novog Pazara, naročito ulaz u grad sa severne strane. Prirodne karakteristike su povoljne za gradnju. Teren je većim delom ravan osim do same ulice Save Kovačevića gde se naglo uzdiže teren. U neposrednoj blizini lokacije se nalazi reka Raška.

Važna napomena je i da je uz novoformirani krak ulice Save Kovačevića, sa kojeg se pristupa predmetnom obuhvatu, započeta gradnja još dva stambeno-poslovna objekta iste spratnosti, te će se na ovom potezu naći tri višeporodična stambeno-poslovna objekta.

Lokaciju obuhvaćenu urbanističkim projektom čine postojeće cele kat. parcele br. 25050/3 i 25050/4, K.O. Novi Pazar, sa ukupnom površinom od 2.392,0m² (1122 + 1270 m²). Parcele se nalaze u ulici Save Kovačevića, u Novom Pazaru, odnosno novoformiranog kraka sa koje im se i pristupa.

Izmena u odnosu na ranije potvrđeni urbanistički projekat je „pomeranje“ regulacione linije, u skladu sa novim izmenama Plana generalne regulacije prema predmetnom objektu, kojom je proširena površina saobraćajnice za 1,5m. Tako da se ovom izmenom urbanističkog projekta menja i granica obuhvata, kako bi obuhvatila samo parcele na kojima se gradi predmetni objekat.

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

Obuhvat čine dve parcele koje su, u celini nepravilnog oblika. Parcele sa južne strane graniče sa novoformiranim krakom ulice Save Kovačevića, koja je pristupna saobraćajnica. Sa istočne strane, obuhvat graniči sa Državnim putem Ib reda, odnosno ulicom Save Kovačevića, a sa severne i zapadne strane su parcele porodičnog stanovanja.

Novoformirani krak ulice, predviđen je Planom generalne regulacije, a za izgradnju istog sa pratećim instalacijama, izdati su Lokacijski uslovi br. ROP-NPA-37005-LOC-3/2025 od 31.01.2025. godine.



2.3. USLOVI IZGRADNJE

2.3.1 OBRAZLOŽENJE REŠENJA

Izgradnja novog objekta - stambeno poslovne zgrade, planirana je na postojećim kat. parcelama br. 25050/3 i 25050/4 KO Novi Pazar, u ulici Save Kovačevića. Teren lokacije je u denivelaciji jednim delom, dok je veći deo parcele ravan koji se veže sekundarnom novoprojektovanom ulicom sa ulice Save Kovacevica. Lokacijski teren odgovara za formiranje podrumskog kao i suterenskog dela objekta zbog denivelacije terena i bezbedne udaljenosti susednih objekata. Ukupna površina obe parcele $P = 2.392,00 \text{ m}^2$ ($1122 + 1270 \text{ m}^2$).

Glavni pešački prilazi stambenom i poslovnom delu objekta ostvareni su i sa južne i istočne strane, odnosno sa pristom preko novoformiranog kraka ulice Save Kovačevića. Kolskim prilazom sa novoformirane saobraćajnice pristupa se garaži koja je smeštena u podzemnim etažama Po2 i Po1 i suterenskoj etaži, kao i parking mestima organizovanim na parteru.

Objekat je slobodnostojeći, smešten u okviru građevinske linije. Visinska regulacija definisana je visinom objekta od 31,00m. Spratnost objekta je Pox2+Su+P+9. 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 stepeništem, 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-IX).

OPIS IZMENA:

Izmene u okviru ovog idejnog rešenja odnose se na korekcije bruto i neto površina objekta kao i spratnosti, a samim tim i izmenama u podrumu 2, podrumu 1 i suterenu garaže koja je proširena za ukupno 19 PM, dok je na parteru predviđeno 6 PM. Novoprojektovanim rešenjem kupan broj parking mesta iznosi 146, odnosno 25PM više u odnosu na prethodno.

- Podrum 2 i podrum 1 su etaža na kojima su izmene izvršene u delu gde se nalazio autolift pa je na tom mestu u novom rešenju predviđena garažna mesta. Takođe, u podrumu 2 i podrumu 1 je predviđeno po 5 novih PM. Saobraćaj u podrumskim etažama odvija se pomoću dve dvosmerne rampe.
- U suterenu se takođe uklanja autolift kao i u podrumskim etažama. Gde je predviđeno 9 novih PM. Ukupan broj parking mesta u garažnom delu objekta je uvećan za 19 PM.
- U prethodnom rešenju na parteru nije predviđeno ni jedno parking mesto, a u novoprojektovanom rešenju ih je predviđeno 6. Što znači da je ukupan broj parking mesta povećan sa 121 PM na 146M.
- Prvi, drugi, treći, četvrti, peti, šesti i sedmi sprat ostaju isti kao u prethodno dobijenoj građevinskoj dozvoli.
- Osmi sprat ostaje iste strukture stanova, kao što su stanovi na etažama ispod, dok na devetom spratu ima dva stana manje, odnosno po 1 stan manje u obe lamele.

Struktura stanova prethodnog idejnog rešenja po spratovima:

- Drugi, treći, četvrti, peti, šesti, sedmi, osmi sprat sadrže ukupno 98 stana, 14 po svakoj etaži, i to: 6 jednosobnih, 6 dvosoban, 54 trosobna i 18 četvorosobnih stanova.
- Nova struktura stanova po spratovima:
- Struktura stanova od II do VII sprata ostaje nepromenjena, ista kao u prethodnom rešenju prema kojem je dobijena građevinska dozvola.

Ukupna struktura stanova novog idejnog rešenja:

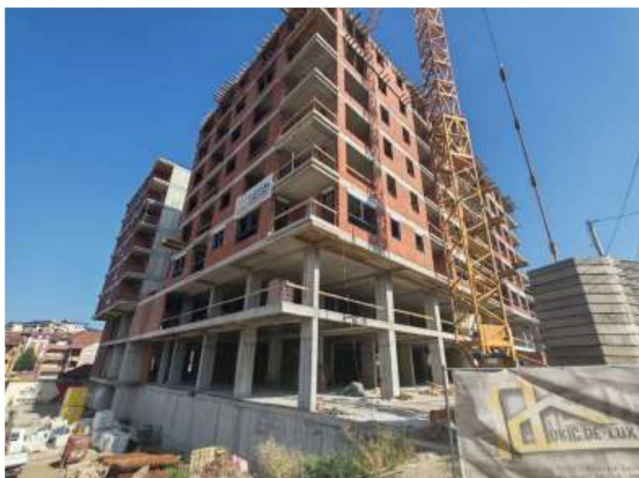
- 7 jednosobnih
- 7 dvosobnih
- 70 trosobnih
- 26 četvorosobnih

Ovim izmenama se **NE MENJA**: struktura stanova na stambenim etažama (2,3,4,5,6,7).

Ovim izmenama se **MENJA**: procenat klasifikacije pojedinih delova objekta, spratnost, broj stanova, broj parking mesta, broj kontejnera, visina objekta, bruto površina objekta, BRGP nadzemna površina objekta, neto površina objekta, indeks izgrađenosti, zelene površine.

Detaljan uporedni prikaz izmena novog idejnog rešenja za potrebe izmene Lokacijskih uslova br. ROP-NPA-41493-LOC-3/2024 od 23.08.2024. godine, dat je u sledećoj tabeli:

	PRETHODNI IDR	NOVI IDR (na novim parcelama)
Površina parcele:	2468,00 m ²	2392,00 m²
Klasa objekta:	Kategorija „V“	Ne menja se
Odnosi klasifikacije:	72,59 % - stambene zgrade sa tri i više stanova 112222 21,41 % - zgrada za trgovinu na veliko i malo 123002	84,98 % - stambene zgrade sa tri i više stanova 112222 15,02 % - zgrada za trgovinu na veliko i malo 123002
Spratnost:	Pox2+Su+P+7	Pox2+Su+P+9
BRGP nadzemno:	11 251,64 m ²	14 171,90 m²
Ukupna bruto površina:	16 168,65 m ²	19 083,80 m²
Ukupna neto površina:	14 147,35 m ²	16 771,30 m²
Bruto površina prizemlja:	1 445,76 m ²	1 482,30
Zauzetost parcele, horizontalna projekcija obj.:	1 456,76 m ²	1 626,76
Visina objekta:	24,85 m	31,00 m
Indeks zauzetosti:	59,39 %	68,00 %
Zelene površine	50,31 % od slobodne površine	21,99 od površine parcele 17,31 (u direktnom kontaktu sa tlom)
Broj stanova:	84	110
Broj garažnih mesta:	121	140
Broj parking mesta:	/	6
Broj kontejnera:	51	59



Ilustracija 3: Postojeće stanje predmetnog objekta u izgradnji (snimak od: 31.08.2026. god.)

2.3.2 NAMENA POVRŠINA

Zemljište obuhvaćeno urbanističkim projektom nalazi se u delu Plana generalne za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Novopazarska banja, naselja Pašino guvno, Podbijelje, Industrijska zona, Čerkez mahala, Svojbor, Jaklja, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje Čerimidžinica i deo naselja Šutenovac („Sl. list grada Novog Pazara“, br. 7/2015, 2/2019, 1/2020, 16/2020, 6/2021, 5/2022, 16/2024, 22/2024, 7/2025, 17/2025 i 4/2026) u celini 2, zona Au. 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.

Nivelete nisu promenjene u odnosu na prethodno potvrđeni Urbanistički projekat, kao i u odnosu na pribavljene Lokacijske uslove za predmetni objekat koji je u izgradnji.

Regulaciona linija prema ulici Save Kovačevića (magistralni put) nije promenjena, a prema kraku ulice jeste u skladu sa izmenama i dopunama Plana od septembra 2024. god.

2.3.4 PRISTUP LOKACIJI

Pristup lokaciji omogućen je sa novoformiranog kraka ulice Save Kovačevića (k.p. br. 25051, 25050/5 i 25050/6 KO Novi Pazar) sa južne strane obuhvata. **Za novoformirani krak ulice Save Kovačevića sa pratećim instalacijama, izdati su lokacijski uslovi br. ROP-NPA-37005-LOC-3/2025 od 31.01.2025. godine**, u kojim je, između ostalog navedeno: „Planirana kretanja vozila i pešaka unutar ulice će biti u skladu sa prihvaćenim urbanističkim projektima stambenih objekata za višeporodično stanovanje“.

Sa severne strane, parcela je paralelna sa krakom novoformirane saobraćajnice u dužini od oko 54m, dok je sa istočne strane (prema magistralnom putu) paralelna u dužini od oko 53m.

2.3.5 NAČIN REŠENJA PARKIRANJA

Parkiranje je predviđeno unutar podzemnih garaža i na parteru. Ukupan broj parking mesta obezbeđenih u **objektu (garažama) je 140**, od toga na etaži „-2“ 47 parking mesta, na „-1“ 45 parking mesta, a na suterenu 48 parking mesta. **Na parteru je predviđeno 6 parking mesta.**

Ukupan broj obezbeđenih parking mesta je 146.

Planom generalne regulacije za ovaj deo obuhvata, predviđeno je da se obezbedi jedno parking mesto za svaku stambenu jedinicu i jedno parking mesto na 70m² korisnog prostora za trgovinu na malo.

Broj parking mesta zadovoljava zadate kriterijume.

2.4. NUMERIČKI POKAZATELJI

KOEFICIJENTI ZAUZETOSTI NA PARCELI

Površina kat. parcela br. 25050/3 i 25050/4, KO Novi Pazar	= 2.392,0 m ²	(1157,0 + 1311,0)
Zauzetost parcele (<i>gabariti horizontalne projekcije</i>)	= 1626,76 m ²	68,00 % - indeks zauzetosti
Zemljište pod objektom (<i>bruto površina prizemlja</i>)	= 1482,30 m ²	
Površina zelenila	= 526,04 m ²	21,99% (<i>od površine parcele</i>)
Površina zelenila u direktnom kontaktu sa tlom	= 414,00 m ²	17,31% (<i>od površine parcele</i>)

(gabariti horizontalne projekcije nisu promenjeni, ali zbog izmena u površini parcele menjaju se parametri)

INDEKS IZGRAĐENOSTI

BRGP objekta na parceli	= 13.994,40 m ²
Površina kat. parcela br. 25050/3 i 25050/4, KO Novi Pazar	= 2.468,0 m ²

INDEKS IZGRAĐENOSTI (BRGP / Pparcele)	= 5,67
--	---------------

(prethodno rešenje – 4,56)

BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA

Ukupan broj stanova:	= 110	<i>(prethodno – 84)</i>
Ukupan broj poslovnih prostora:	= 3	<i>(nepromenjeno)</i>
Ukupan broj parking mesta:	= 146	<i>(prethodno – 121)</i>

BROJ PARKING MESTA

Za trgovinu: 70 m² = 1 parking mesto → 2.518,81 m² / 70 m² = 36 PM

Za stanovanje: 1 stan = 1 parking mesto → 110 stanova x 1 PM = 118 PM

Potreban broj parking mesta: 146 PM

UKUPNO obezbeđeno:	= 146 PM
Na parceli	= 6 PM
U podrumu -2	= 47 PM
U podrumu -1	= 45 PM
U suterenu	= 48 PM

Parking mesta za osobe sa invaliditetom = 146 x 5% = 8 PM (obezbeđeno)

POTREBAN BROJ POSUDA ZA ODLAGANJE OTPADA:

Na osnovu Plana generalne regulacije za predmetni obuhvat, potrebno je obezbediti:

za 110 stambenih jedinica → $110 \text{ stanova} / 15 \text{ posuda} = 8 \text{ posuda za otpad}$

za 2518,81 m² poslovnog prostora → $2518,81 \text{ m}^2 / 50 \text{ m}^2 = 51 \text{ posuda za otpad}$

UKUPNO obezbeđeno: = 59 posuda za otpad

Obezbeđeni broj posuda za otpad je u skladu sa izdatim uslovima imaooca javnih ovlašćenja – JKP „Gradska čistoća“ Novi Pazar, 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 i 10/2026).

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 infrastrukturanih 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.

2.6. 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-07.06-326636-26, od 04.08.2026. godine.

U momentu izdavanja uslova **ne postoji izgrađena elektroenergetska infrastruktura potrebnog kapaciteta** na predmetnom lokalitetu. Da bi se omogućilo priključenje objekata na distributivni sistem električne energije potrebno je:

A. Izgradnja primarnog kablovskog priključnog voda 10kV, položenog u kablovsku kanalizaciju, sa TS 110/10 KV „Novi Pazar 2, - TS 10/0,4KV „Buduha, - TS 10/0,4KV „Bajrović group 2023“ energetskim 10 KV kablom tipa i preseka HNE 49A 3h(1h150) mm²,

B. Izgradnja DTS 10/0.4KV, 1h63OKVA u nadležnosti ODS-a, u svemu prema propisima ED-e, koju postaviti u prizemlju stambenog objekta na koti „0“ ili kao samostojeći objekat. TS se oprema sa SN blokom koji se sastoji od tri vodne i jedne trafočelije 10kV opremljene sklopka rastavljačima koja ima mogućnost ugradnje opreme za daljinsku komunikaciju, sa transformatorom 10/0.4kV, od 630kVA, sa smanjenim gubicima, bakarnim namotajima koji se smeštaju u poseban trafo-boks, sa NN blokom sa 8 NN izvoda, glavnim NN prekidačem od 1250 A i brojilom za merenje protoka energije sa ugrađenim modemom za daljinsko očitavanje,

V. Izgradnja NN priključnog voda, tipa i preseka 3xRRO0-A 4x150mm², od nove TS do mernorazvodnih ormana,

G. Izgradnja sekundarnog kablovskog priključnog voda 10kV, položenog u kablovsku kanalizaciju, na postojećem izvodu sa TS 35/10 kV „Centar“ – TS 10/0,4kV „7. jul“ – MBTS 10/0,4kV „Hamam“ – MBTS 10/0,4kV „Pijaca 1“ – TS 10/0,4kV „Bajrović group 2023“ – TS 10/0,4kV „Buduća“, energetskim 10 kV kablom tipa i preseka HNE 49A 3x(1x150) mm². Objekat se ne nalazi u planu imaoća javnog ovlašćenja.

- Sve napred navedene aktivnosti biće definisane odgovarajućim Ugovorima – Ugovorom o izradi tehničke dokumentacije, Ugovorom o izgradnji nedostajućih EEO. Ugovorom o izgradnji priključka, a koji se zaključuju između podnosioca zahteva, u svojstvu finansijera, i Elektrodistribucije Srbije d.o.o. - Ogranak Kraljevo, u svojstvu Investitora, kojima će biti definisane obaveze obe strane.

HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

U skladu sa Urbanističkim uslovima za projektovanje – vodovod i fekalna kanalizacija, izdati od JKP „Vodovod i kanalizacija“ Novi Pazar, br. 365/24, od 17.08.2026. godine.

Kapacitet, način, tehnički uslovi za priključenje, mesto priključenja na gradski vodovod i tehničke karakteristike priključka:

- 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

- Ulična fekalna kanalizacija posle realizacije izgradnje, ostaje u nadležnosti i vlasništvu JKP „Vodovod i kanalizacija“ Novi Pazar. Očekivana dubina dna ulične fekalne kanalizacione cevi je oko 2,50m od površine asfalta – poklopca šahta.
- Priključak objekta 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 livenogvođenim 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 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 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 priključenju, isključivo izvodi JKP „Vodovod i kanalizacija“, tek posle ostvarenog prava na priključenje.

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. 2328/2026, od 31.08.2026. godine.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU – JAVNI PUT

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

Shodno izdatim urbanističko-tehničkim uslovima broj 282 od 20.02.2024. godine, kojima je definisana nedostajuća infrastruktura na predmetnoj lokaciji, odnosno planirana saobraćajnica i kišna kanalizacija, izdaju se uslovi **za izmenu u toku građenja, odnosno nadogradnju stambeno-poslovnog objekta.**

Mesto priključenja na javnu saobraćajnicu

- Pešački priključak

- Pešački priključak treba da se realizuje direktno sa ulice Save Kovačevića-krak, k.p. 25051 KO Novi Pazar i preko planiranih trotoara, do glavnog stambenog i poslovnih ulaza u objekat, kako je to predviđeno i definisano u idejnom rešenju izrađen od projektnog biroa „PRO ARCH 76“ (ul. Miladina Radulovića br.27, Novi Pazar), gde je minimalna širina pešačkog ulaza u parcelu iznosi 150 cm, koja isključivo se koristi za kretanje pešaka. Ne dozvoljava se presecanje pešačkih staza sa kolovoznim.

Ovaj priključak mora biti projektovan i izveden u skladu sa utvrđenim projektom, čime se omogućava nesmetan pristup objektu pešacima i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starijim osobama, čime se omogućava nesmetan pristup objektu pešacima. Pešački pristupi trebaju da budu nivelisani tako da obezbede 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 popločanim i zelenim površinama unutar parcele, kao i usmeravanje voda ka slivnicima-rigolama i zatvorenom cevnom sistemu, koji će biti povezan sa kišnom kanalizacijom u ulicu Save Kovačevića-krak.

- Saobraćajni priključak

-Saobraćajni priključak (kolski priključak iz garaže podruma to jest sa parcele) na javni kolovoz, odnosno ulicu Save Kovačevića-krak, katastarska parcela 25051 KO Novi Pazar, izrađen prema idejnom rešenju od strane projektnog biroa „PRO ARCH 76“ (ul. Miladina Radulovića br.26, Novi Pazar) sa brojem tehničkog dnevnika IDR-2-02/2023 iz jula 2026. godine, **može se realizovati** u skladu sa datim projektom, pod sledećim uslovima:

Očuvanje nivelete

- Saobraćajni priključak mora biti izveden tako da ne utiče negativno na niveletu planirane ulice Save Kovačevića-krak. To podrazumeva da projektovani priključak treba da bude u skladu sa planiranim niveletama javnog puta i pešačke staze, čime se obezbeđuje kontinuitet saobraćajnih i pešačkih površina, kao i njihova funkcionalost i bezbednost.

Usmerenje saobraćajnih tokova

- Priključak treba biti projektovan tako da omogućava nesmetano uključivanje saobraćaja u novoplanirani saobraćajni tok, bez uticaja na stabilost 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 rešenju, kako bi sačuvala bezbednost i funkcionalnost prostora.
- Saobraćajni priključak iz garaže podruma se ukršta sa pešačkim tokovima (trotoarom) u ulici Save Kovačevića-krak, 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 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 pregled saobraćajnih tokova i smanjile bezbednost, naročito u zonama u kojima je vizuelna preglednost ključna za bezbedno kretanje pešaka i vozila.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KIŠNU KANALIZACIJU

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

- Priključenje na kišnu kanalizaciju.

Priključenje objekta planirati na uličnu kišnu kanalizacionu mrežu u cev od 400/500/600 u najnižoj koti od parcele na kojoj se objekat gradi u ulici Save Kovačevića-krak, k.p 25051 KO Novi Pazar, sa izradom montažnog armirano-betonskog revizionog okna (ili koristiti fazonski komad „jahač“ zatvoren u kanalet betonskog ankera) i formiranom kaskadom od 40 cm iznad postojećeg cevovoda kišne kanalizacije. Dubina ukopavanja cevovoda ulične kanalizacione cevi je maksimum 1,60 m od kote asfalta –poklopca šahta postojeće ulice (proveriti na licu mesta)

- Priključne vodove od javne kanalizacije atmosferskih voda do slivnika sa taložnikom izvesti od plastičnih cev prečnika Φ 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 priključnih vodova 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 mogućnosti, slivnik sa taložnikom iza regulacione linije treba postaviti tako da priključni vod bude što kraći radi lakšeg održavanja. Čišćenje taložnika slivnika, koji se nalazi na parceli korisnika, je obaveza korisnika kanalizacije atmosferskih voda

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

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE PREMA SEPARATU ZELENILO

Zelene površine predviđene idejnim rešenjem izrađenim od strane „PRO ARCH 76“ (ul. Miladina Radulovića, br.26, Novi Pazar), broj tehničkog dnevnika IDR-2-02/2023, iz jula 2025. godine, zadovoljavaju minimalne zahteve u pogledu pejzažnog ureenja i mogu se realizovati pod sledećim uslovima:

- Zelene površine treba projektovati na slobodnim delovima parcele sa slojem humusa debljine 30-50 cm.
- Koristiti autohtone, visokodekorativne biljne vrste, otporne na lokalne klimatske uslove, koje zahtevaju minimalno održavanje.
- Sadnice drveća moraju imati visinu od najmanje 2,5 m i obim stabla 14-16 cm na visini od 1 m.
- Zelenilo se formira kao soliteri ili u grupacijama (kombinacija drveća i šiblja), u zavisnosti od prostorne dispozicije i funkcije površine.
- Preporučuje se predvideti prostor za odmor ili igru, kao i sprovesti sadnju drvoređnih sadnica između regulacione i građevinske linije, radi vizuelnog oblikovanja prostora i zaštite od uticaja saobraćaja, bez stvaranja barijera za normalno i sigurno odvijanje saobraćaja

Opšti uslovi za pejzažno uređenje:

- Sve urbanističke parcele prilikom projektovanja novih objekata moraju biti pejzažno uređene i opremljene.
- Izvršiti inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i predvideti očuvanje zdravog i funkcionalnog zelenila kroz kompenzaciju u okviru novog rešenja.
- Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemljišta treba sačuvati i koristiti za ozelenjavanje.
- U zavisnosti od podloge, planirati humusiranje u sloju od minimum 30-50 cm.
- Za ozelenjavanje koristiti autohtone i dekorativne biljne vrste iz rasadnika, koje su gajene prilagođene sredini.
- Sadnice drveća treba da imaju: Visinu 2,5 – 3,0m i Obim stabla na 1m visine: 14-16cm.
- Kod kolektivnih objekata preporučuje se udruživanje parcela radi formiranja jedinstvenih zelenih celina.
- Sistem zelenih blokova obuhvata: Park blokovskog zelenila, Trg/skver, Zelenilo ulica, Zaštitno zelenilo, Zelenilo poslovnih objekata.
- Kompoziciju zelenila uskladiti stilski i funkcionalno sa arhitekturom.
- Prednost dati vrstama koje su otporne, brzorastuće i zahtevaju minimalnu negu.
- Sadnja se izvodi kao soliteri ili u grupacijama, uz korišćenje visokih stabala i žbunja za senčenje i oivičenje prostora.
- Prilikom izbora sadnog materijala, uzeti u obzir uslove lokacije, boju, spratnosti dimenzije.
- Na strmim terenima koristiti pokrivače tla otporne na sušu i gaženje.
- Unutar blokova predvideti prostore za odmor i igru, sa mogućnošću izolacije putem živih ograda ili drvoređ.
- Sadnju drvoređnih sadnica izvoditi između regulacione i građevinske linije.

2.7. 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 i 76/2023 – dr. zakon).

2.10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

LOKACIJA

Stambeno-poslovni objekat, spratnosti Pox2+Su+P+9 je planiran na kat. parcelama br. 25050/3 i 25050/4 KO Novi Pazar u ulici Save Kovačevica bb. Teren lokacije je u denivelaciji jednim delom dok je veći deo parcele ravan koji se veže sekundarnom novoprojektovanim ulicom sa ulice Save Kovacevica. Lokacijski teren odgovara za formiranje podrumskog kao i suterenskog dela objekta zbog denivelacije terena i bezbedne udaljenosti susednih objekata. Ukupna površina parcele P= 2.392,00 m².

ARHITEKTONSKO REŠENJE

Novoprojektovani objekat je slobodnostojećeg tipa. Objekat je konstruktivno i većim delom funkcionalno podeljen u dve lamele A i B. U podrumu 1 i 2 (obe lamele-funkcionalno povezane) formiran je garažni prostor kao i pomoćne prostorije sa vertikalnim komunikacijama (liftovi i stepeništa) sa ostalim etažama. U suterenu je predviđeno parkiranje, kao i pomoćne prostorije sa vertikalnim komunikacijama. U prizemlju su formirani glavni ulazi za stambeni deo (Lamela A i B), kao i poslovni deo sa pratećim sadržajem koji su dvoetažno na prizemlju i I spratu. Na ostalim etažama formirane su stambene jedinice (ukupno 108 stanova) sa svim potrebnim pratećim sadržajima. Pešački i kolski pristup parceli su sa južne strane. Parking mesta su obezbeđena u garažama u objektu i na parceli.

KONSTRUKCIJA I PRIMENJENI MATERIJALI

Konstrukcija. Objekat je skeletne AB konstrukcije sa prostornim ramovima koje čine stubovi, grede, zidna platna. Međuspratna ploča je puna d=20cm. Fundiranje je na temeljnoj kontra ploči d=100.0cm. Svi konstruktivni AB elementi su projektovani za beton MB30.

Zidovi. Fasadni zidovi su zidani Termo blokom d=25cm a pregradni d=10cm ciglenim blokom. Fasada „Demit“ kao i obloga u vidu imitacije drveta „TRESPA“ delimično na fasadi prema ulici i unutrašnjem zadnjem dvorištu.

Podovi. Na ulaznom delu predviđene su granitne protivklizajuće pločice. U stambenom delu, predviđen je parket i keramika u sanitarnim i kuhinjskim prostorijama. Na terasama, predviđene su granitne pločice.

Plafoni. Plafonska površina se nakon gletovanja moliše poludisperzivnom bojom.

Krov. Ravan krov je na više voda sa nagibom ravni 2,5°. Sleme ne prelazi visinu venca.

INSTALACIJE OBJEKTA

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

2.11. ZAKLJUČAK

Urbanističkim projektom sagledani su planski uslovi, prostorni kapaciteti lokacije, karakter postojećeg okruženja, odnos prema saobraćajnoj i komunalnoj infrastrukturi, mogućnosti uređenja slobodnih površina, kao i uticaj planirane izgradnje na budući razvoj stambenog bloka.

Na osnovu sprovedenih analiza ocenjuje se da predložena spratnost Pox2+Su+P+9 **predstavlja opravdano korišćenje mogućnosti utvrđenih Planom generalne regulacije za zonu Au**. Dve dodatne etaže ne menjaju horizontalni gabarit objekta, zauzetost parcele, položaj pristupa niti osnovnu organizaciju partera, već omogućavaju povećanje stambenog kapaciteta vertikalnim razvojem objekta. Na taj način ostvaruje se racionalnije korišćenje vrednog gradskog zemljišta bez dodatnog zauzimanja slobodnih i zelenih površina.

Predložena intervencija ne posmatra se kao izolovano povećanje spratnosti na pojedinačnoj parceli, već kao planski kontrolisana tačka iz koje se može usmeravati buduća obnova susednih parcela, postepeno formiranje uličnog fronta i prostorno zaokruživanje bloka.

Objekat svojom pozicijom i vertikalnom artikulacijom uspostavlja novo urbano težište u delu grada kojem trenutno nedostaje jasno definisan prostorni fokus. U neposrednom okruženju on preuzima ulogu lokalnog orijentira, dok se u široj gradskoj slici povezuje sa već formiranim objektima veće spratnosti.

Analiza rasporeda postojećih visinskih akcenata pokazuje da predmetni objekat nije izdvojeni presedan, **već deo šireg procesa transformacije gradske strukture**. Njegov položaj doprinosi ravnomernijoj distribuciji intenzivnije izgradnje i uspostavljanju morfološkog kontinuiteta između već transformisanih delova zone Au.

Predložena visina objekta svesno odstupa od zatečene niže spratnosti, ali je takav odnos u skladu sa planskom namenom zone i očekivanom transformacijom predmetnog područja.

Oblikovanjem objekta uspostavlja se ravnoteža između njegove visinske dominantnosti i potrebe za vizuelno skladnim odnosom prema okruženju. Arhitektura objekta tako postaje aktivan činilac unapređenja identiteta Ulice Save Kovačevića i šireg gradskog područja.

Potrebe mirujućeg saobraćaja rešene su unutar parcele, pretežno u podzemnim etažama, čime se parter oslobađa za pešačko kretanje, zelenilo i pristup objektu. Predložena spratnost ne menja položaj kolskog pristupa niti osnovnu organizaciju saobraćaja na lokaciji.

Povećanje spratnosti ne menja širinu ulice, horizontalni gabarit objekta, njegova odstojanja niti uslove pristupa interventnih vozila. Unutrašnje mere zaštite od požara i evakuacije dimenzionišu se prema konačnoj spratnosti i kapacitetu objekta kroz odgovarajuću tehničku dokumentaciju, zbog čega predložene dve etaže ne predstavljaju novo urbanističko ograničenje u pogledu protivpožarnog pristupa.

Vertikalnim razvojem objekta očuvane su površine namenjene zelenilu, pešačkim komunikacijama i uređenom parteru. Predviđeno zelenilo doprinosi formiranju kvalitetnijeg prostora za boravak, vizuelnom odvajanju objekta od saobraćajnih površina i ublažavanju uticaja buke, prašine i pregrevanja.

Položaj objekta i organizacija slobodnih površina omogućavaju prirodno provetravanje i osvetljenje, dok se konačnim tehničkim i pejzažnim rešenjem obezbeđuje odgovarajući mikroklimatski komfor u nivou pešaka i kvalitetno korišćenje partera.

Predložena spratnost omogućava efikasnije korišćenje već urbanizovane i infrastrukturno opremljene gradske lokacije, povećanje stambenog fonda i uvođenje poslovnih sadržaja bez širenja građevinskog područja.

Pored investicionog efekta, realizacija većeg kapaciteta **proizvodi i neposrednu korist za lokalnu samoupravu kroz veći doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta.**

Završna ocena

Predloženi Urbanistički projekat uspostavlja ravnotežu između intenzivnijeg korišćenja zemljišta i očuvanja kvaliteta otvorenog stambenog bloka. Povećanje spratnosti ostvaruje se bez širenja horizontalnog gabarita, uz rešeno parkiranje, očuvane zelene i slobodne površine, unapređenje javnog trotoara i arhitektonsko oblikovanje primereno ulozi lokalnog prostornog repera.

Objekat spratnosti Pox2+Su+P+9 predstavlja opravdan početak planske transformacije ovog dela zone Au. Njegova izgradnja doprinosi uspostavljanju novog urbanog težišta, povezivanju postojećih visinskih akcenata, sanaciji fragmentisane strukture bloka i racionalnijem korišćenju gradskog zemljišta.

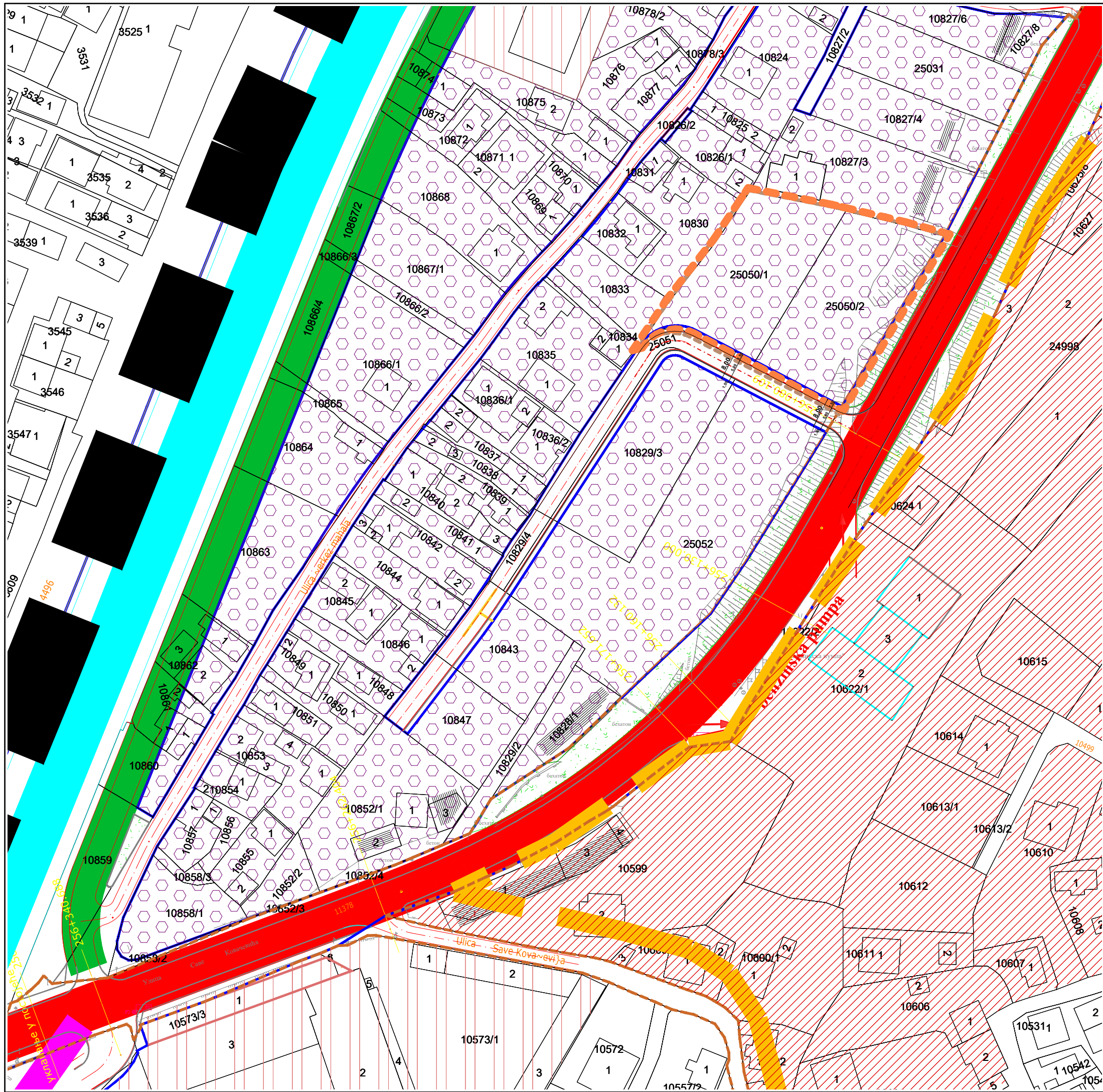
Na osnovu celovite ocene planskih, prostornih, funkcionalnih, saobraćajnih, ekoloških, ekonomskih i arhitektonsko-oblikovnih parametara, potvrđuje se opravdanost predloženog urbanističko-arhitektonskog rešenja.

U skladu sa navedenim, predlaže se Komisiji za planove da prihvati IZMENU URBANISTIČKOG PROJEKTA za izgradnju objekta povećane spratnosti, donese pozitivan zaključak i utvrdi da li je urbanistički projekat u suprotnosti sa planom šireg područja, sa predlogom o prihvatanju Urbanističkog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta spratnosti Pox2+Su+P+9 na katastarskim parcelama broj 25050/3 I 25050/4 KO Novi Pazar, u Ulici Save Kovačevića u Novom Pazaru.

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



3. GRAFIČKI DEO



IZVOD IZ PLANA GENERALNE
REGULACIJE SA NAMENOM
R=1:1000

LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA IZMENE URB. PROJEKTA
- GRANICA OBUHVATA RANIJE POTVRĐENOG URB. PROJEKTA
- granica Plana generalne regulacije
- gradske magistrale
- gradske saobraćajnice
- regulaciona linija (PGR)
- ivičnjak
- osovina saobraćajnice

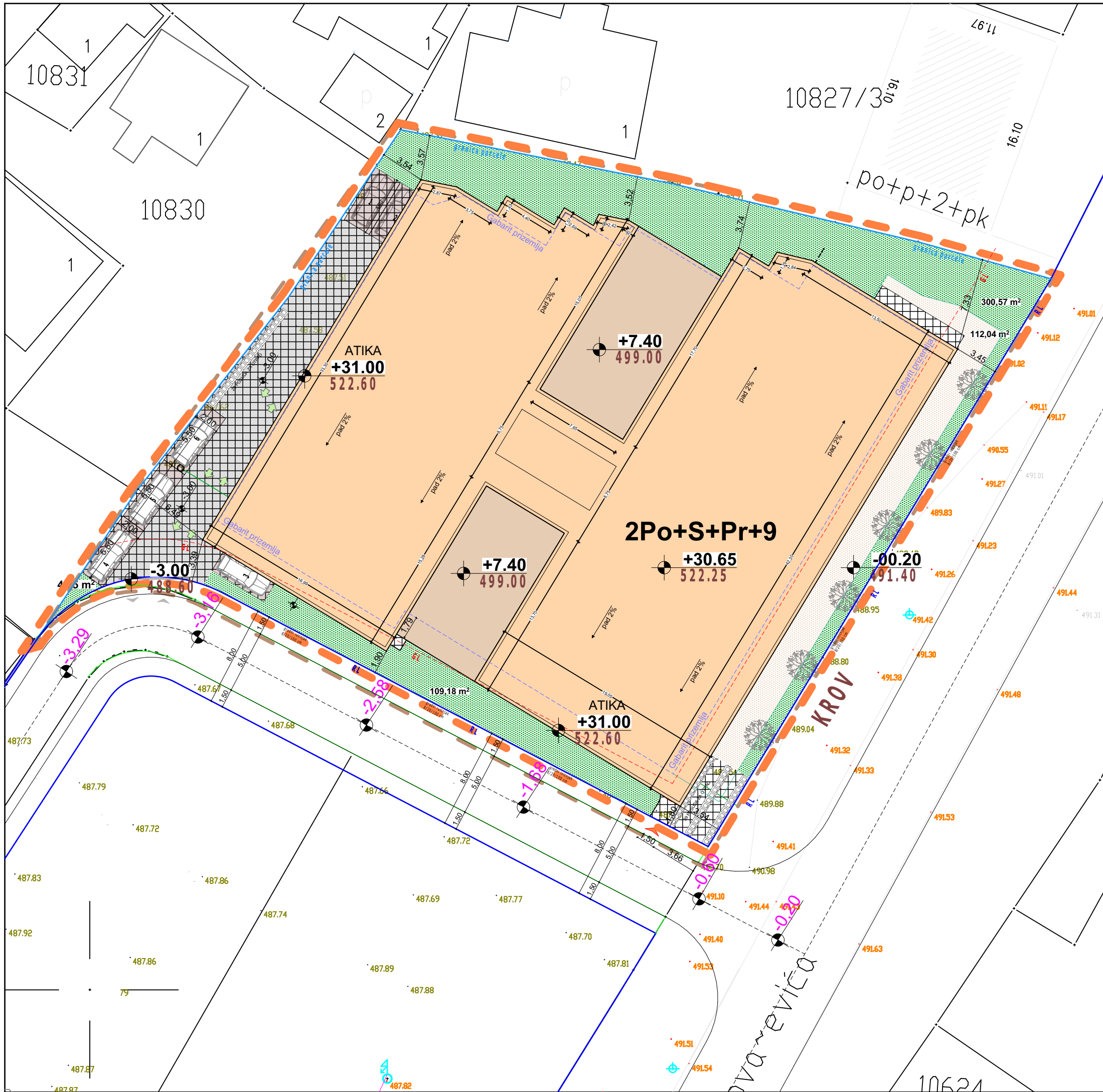
OSTALE POVRŠINE

STANOVANJE
VISOKE GUSTINE

- Au - centralne urbane i poslovne zone Gs=100-150 stanova/ha
- A - gradske stambene zone većih gustina Gs=40-70 stanova/ha



investitor	"ELOKSAL BUILDING" DOO NOVI PAZAR ul. AVNOJ-a A6 sprat 2, lokal br.42A, Novi Pazar (MB: 21910333)			
naziv objekta i lokacija	Stambeno-poslovni objekat Pox2+Su+Pr+9 u ulici Save Kovačevića bb, Novi Pazar, na k.p. br. 25050/3 i 25050/4, K.O. Novi Pazar			
vrsta dokumentacije	URBANISTIČKI PROJEKAT			
izrađivač	STUDIO ADET NOVI PAZAR Stevana Nemanje 42A, 36300 Novi Pazar mat. br. 65698501			
odgovorni urbanista	EMIR AŠČERIĆ, mast.inž.arh.		potpis	
	br. licence: 221 A150 23			
grafički prikaz	razmera	datum	br. teh. dnev.	br. crteža
IZVOD IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE SA NAMENOM	1:300	septembar, 2026.	91/2026-13-URB	01



REGULACIONO-NIVELACIONO REŠENJE

R=1:300

LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA IZMENE URB. PROJEKTA
- GRANICA OBUHVATA RANIJE POTVRĐENOG URB. PROJEKTA
- GRANICA PARCELA
- FAKTIČKO STANJE (KTP)
- REGULACIONA LINIJA (PGR)
- REGULACIONA LINIJA - PRE IZMENE PGR-a (pri izradi prvog urbanističkog projekta)
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- ERKERNI ISPADI NA OBJEKTU - GABARITI OBJEKTA IZNAD PRIZEMLJA
- GABARITI PODZEMNIH ETAŽA
- ZELENE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE U DIREKTONM KONTAKTU SA TLOM
- SLOBODNE POPLOČANE POVRŠINE
- KOLSKI PRISTUP
- PEŠAČKI PRISTUP

studio ADET studio za arhitekturu i dizajn EMIR AŠČERIĆ PREDUZETNIK STUDIO ADET NOVI PAZAR				
investitor	"ELOKSAL BUILDING" DOO NOVI PAZAR ul. AVNOJ-a A6 sprat 2, lokal br.42A, Novi Pazar (MB: 21910333)			
naziv objekta i lokacija	Stambeno-poslovni objekat Po+2+Su+Pr+9 u ulici Save Kovačevića bb, Novi Pazar, na k.p. br. 25050/3 i 25050/4, K.O. Novi Pazar			
vrsta dokumentacije	URBANISTIČKI PROJEKAT			
izrađivač	STUDIO ADET NOVI PAZAR Stevana Nemanje 42A, 36300 Novi Pazar mat. br. 65698501			
odgovorni urbanista	EMIR AŠČERIĆ, mast.inž.arh.		potpis	
	br. licence: 221 A150 23			
grafički prikaz REGULACIONO-NIVELACIONO REŠENJE	razmera	datum	br. teh. dnev.	br. crteža
	1:300	septembar, 2026.	91/2026-13-URB	02



PRIKAZ SAOBRAĆAJNE I
KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
R=1:300

LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA IZMENE URB. PROJEKTA
- GRANICA OBUHVATA RANIJE POTVRĐENOG URB. PROJEKTA
- GRANICA PARCELA
- FAKTIČKO STANJE (KTP)
- REGULACIONA LINIJA (PGR)
- REGULACIONA LINIJA - PRE IZMENE PGR-a (pri izradi prvog urbanističkog projekta)
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- ERKERNI ISPADI NA OBJEKTU - GABARITI OBJEKTA IZNAD PRIZEMLJA
- GABARITI PODZEMNIH ETAŽA
- ZELENE POVRŠINE U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM
- SLOBODNE POPLOČANE POVRŠINE
- KOLSKI PRISTUP
- PEŠAČKI PRISTUP
- ULIČNA FEKALNA KANALIZACIJA
- PLANIRANI ULIČNI VODOVOD
- KIŠNA KANALIZACIJA

studio ADET studio za arhitekturu i dizajn EMIR AŠČERIĆ PREDUZETNIK STUDIO ADET NOVI PAZAR				
investitor	"ELOKSAL BUILDING" DOO NOVI PAZAR ul. AVNOJ-a A6 sprat 2, lokal br.42A, Novi Pazar (MB: 21910333)			
naziv objekta i lokacija	Stambeno-poslovni objekat Po+2+Su+Pr+9 u ulici Save Kovačevića bb, Novi Pazar, na k.p. br. 25050/3 i 25050/4, K.O. Novi Pazar			
vrsta dokumentacije	URBANISTIČKI PROJEKAT			
izrađivač	STUDIO ADET NOVI PAZAR Stevana Nemanje 42A, 36300 Novi Pazar mat. br. 65698501			
odgovorni urbanista	EMIR AŠČERIĆ, mast.inž.arh.	potpis		
	br. licence: 221 A150 23			
grafički prikaz SAOBRAĆAJNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	razmera 1:300	datum septembar, 2026.	br. teh. dnev. 91/2026-13-URB	br. crteža 03

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: 350-402/26-IV/07

Datum: 10.09.2026. 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 Elokstal Building d.o.o. iz Novog Pazara, ul. Avnoj-a, br.6, sprat2, lokal br.1b, 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, 62/2023, 91/2025 i 80/2026) izdaje:

INFORMACIJU O LOKACIJI

Za katastarske parcele broj: 25050/1 i 25050/2 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 Novopazarska banja, naselja Pašino guvno, Podbijelje, Industrijska zona, Čerkez mahala, Svojbtor, Jaklja, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje Čerimidžinica i deo naselja Šutenovac (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 7/2015, 2/2019, 1/2020, 16/2020, 6/2021, 5/2022, 16/2024, 22/2024 i 7/2025).

Celina, odnosno zona u okviru koje se nalazi kat. parcela: Predmetne kat. parcele nalaze se u okviru zone Au (centralne urbane i poslovne zone, stanovanje visoke gustine, ostale površine, građevinsko područje) i zone saobraćajnica (infrastruktura, javne površine, građevinsko područje). Navedene zone nalaze se u okviru celine 2;

ZONA Au

Namena zemljišta: Višeporodični stambeni objekti, objekti socijalnog stanovanja i poslovni objekti, tipa slobodnostojeći i u neprekinutom nizu, porodični stambeni objekti tipa slobodnostojeći, dvojni, u neprekinutom, poluatrijumskom i prekinutom nizu.

U okviru ovog 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. Izgradnja objekata u svemu podleže pravilima građenja za izgradnju javnih objekata.

Kao prateća namena mogu se javiti i poslovni prostori za komercijalne usluge – filijale banaka, predstavništva, agencije, poslovni biroi i dr., zanatske usluge - pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske i dr., trgovina - prodavnice svih tipova potrošnje i dr., uslužne delatnosti - knjižara, videoteka, hemijska čistiona i dr., ugostiteljstvo - restoran, taverna, kafe bar, picerija, hamburgerija i dr., servisne usluge – benzinske stanice, gasne stanice praonice vozila. Objekti poslovanja mogu biti postavljeni kao slobodnostojeći, u neprekinutom i prekinutom nizu, 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.

U sklopu višeporodičnih stambenih objekata moguća je zastupljenost poslovanja u odnosu na stanovanje max. 40%. U sklopu porodično stambenih objekata moguća je zastupljenost poslovanja u odnosu na stanovanje max. 30%.

Zabranjena je izgradnja svih onih objekata, 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. Nije dozvoljena namena objekata koja može ugroziti osnovnu namenu sa bilo kog aspekta. Zabranjene su sve delatnosti koje bi ugrozile životnu sredinu bukom, vibracijama, gasovima, mirisima,

otpadnim vodama, i drugim štetnim dejstvima, kao i objekti koji po arhitektonsko građevinskom sklopu ne odgovaraju karakteru zahvata.

Građevinske i regulacione linije:

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije je definisano na grafičkom prilogu „Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama“. Za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja, građevinska linija od regulacione linije uspostavlja se na 5,00 metara, ukoliko je na grafičkom prilogu manja.

Ispadi na višeporodičnim stambenim objektima, objektima socijalnog stanovanja i poslovnim objektima, ne mogu prelaziti građevinsku liniju prema regulaciji više od 1,60 m. Ispadi na porodičnim stambenim objektima ne mogu prelaziti građevinsku liniju prema regulaciji više od 1,20 m.

Podzemne etaže mogu preći građevinsku ali ne i regulacionu liniju. Objekti izgrađeni ispred građevinske linije se zadržavaju u postojećem gabaritu i spratnosti i kao takvi se mogu legalizovati ako ne ometaju javnu površinu (regulacionu liniju), saobraćajnu preglednost ili suseda na planiranoj građevinskoj liniji, a takođe je moguća i njihova rekonstrukcija, adaptacija i sanacija, ali dogradnja, nadgradnja i izgradnja su moguće samo iza planom definisane građevinske linije.

Za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza građevinska linija se utvrđuje Lokacijskim uslovima. Objekat se unutar građevinske linije postavlja tako da:

- ne ometa sigurnost saobraćajnog kretanja i preglednost raskrsnica i objekte na istoj i susednim parcelama.
- dužom stranom paralelno izohipsama,
- pravilno u odnosu na teren (bez promene morfologije i prirodnih uslova tj. uz kontrolisano usecanje i nasipanje),
- pravilno prema stranama sveta (insolaciji),
- balkoni, terase i otvorena stepeništa ne smeju preći propisanu regulacionu liniju
- pri rušenju celog objekta ili delova objekta i njihovoj ponovnoj izgradnji obavezno je poštovati planiranu građevinsku liniju.
- građevinska linija pomoćnog objekta se postavlja iza građevinske linije osnovnog objekta na parceli.

Pravila građenja:

- Minimalna površina parcele za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta ili objekta za socijalno stanovanje je 5,00 ari, a za poslovne objekte minimum je 2,00 ara. Minimalna širina parcele za slobodnostojeće višeporodične stambene objekte ili objekte socijalnog stanovanja je 16,00 metara, a u neprekinutom nizu 12,00 metara. Minimalna širina parcele za slobodnostojeće poslovne objekte je 10,00 metara, a u neprekinutom nizu 8,00 metara.

Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg porodičnog stambenog objekta je 2,00 ara, dvojnog 3,60 ari (dve po 1,80 ara), a za objekte u neprekinutom, poluatrijumskom i prekinutom nizu, 1,50 ara. Minimalna širina parcele za slobodnostojeći porodično stambeni objekat je 10,00 metara, dvojne objekte 16,00m (dve po 8,00m) i objekte u neprekinutom nizu 6,00 metara.

Dozvoljava se odstupanje do 20%, u odnosu na minimalnu površinu parcele i minimalnu širinu parcele, ukoliko je do umanjenja došlo planiranjem javne površine (umanjenje zbog realizacije javne površine). Veličina ostalih parcela usaglašava se i formira prema potrebama konkretne namene u skladu sa propisima i odgovarajućim tehničkim normativima.

Na postojećim katastarskim parcelama, koje su manje od min. zadatih površina i širina i nemaju uslova za formiranje prema zadatim parametrima, moguća je izgradnja porodično stambenih ili poslovnih objekata.

- Parceli se pristupa sa ulice, puta ili druge javne površine. Kod višeporodičnih stambenih objekata obezbediti pristupne interne saobraćajnice oko objekta uz zadovoljenje protivpožarnih i ostalih uslova. Širina privatnog prolaza za parcele višeporodičnog stanovanja, koji nemaju direktan pristup javnom putu, je min.3,50m. Širina privatnog prolaza za parcele porodičnog stanovanja, koje nemaju direktan pristup javnom putu ne može biti manja od 2,50m. Postojeći prilazi kod porodično stambene izgradnje, koji imaju širinu ne manju od 2,00m, se zadržavaju.

Građevinska parcela treba da ima oblik pravougaonika ili trapeza, odnosno da ima površinu i oblik koji omogućava izgradnju objekata u skladu sa pravilima o građenju i tehničkim propisima. Za gradnju se mogu koristiti i parcele nepravilnog oblika, u kom slučaju se izgradnja objekta (objekata) prilagođava obliku parcele u skladu sa uslovima određene zone. Ukoliko je parcela nepravilnog oblika dozvoljava se izgradnja

objekta i u delu parcele koji nema propisanu minimalnu širinu pri čemu se moraju poštovati propisane udaljenosti od granica susednih parcela.

Prilikom ispravke granica susednih parcela, mora se poštovati pravilo da katastarska parcela u javnoj svojini, koja se pridodaje susednoj parceli, ne ispunjava uslove za posebnu građevinsku parcelu, kao i da je manje površine od parcele kojoj se pripaja.

U postupku rešavanja imovinsko pravnih odnosa, za postupak utvrđivanja minimalne površine i širine parcele za redovnu upotrebu objekata na zemljištu grada Novog Pazara, postojeće površine kat. parcela se mogu smatrati kao građevinske parcele za redovnu upotrebu i ukoliko su manje od minimalno utvrđenih površina i širina.

- Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele je 60%, za objekte višeporodičnog i socijalnog stanovanja ali i porodične stambene objekte, a 70% za objekte poslovanja.

S obzirom na neujednačenu izgrađenost u okviru postojećih domaćinstava (u slučaju da je postojeći procenat izgrađenosti parcela ili drugi urbanistički parametar veći od datih maksimalnih vrednosti), zadržava se postojeća izgrađenost bez mogućnosti povećanja. Podrumska etaža se ne obračunava u BRGP.

Ukoliko je postojeći objekat manji od mogućeg planiranog na osnovu indeksa datih ovim Planom, moguća je dogradnja, odnosno nadgradnja, uz poštovanje sledećih uslova:

- o obezbediti potreban broj parking mesta na parceli,
- o nije dozvoljeno formiranje otvorenog stepeništa za savladavanje spratnih visina na fasadi objekta već dograđena stepeništa moraju biti zaštićena od spoljnih uticaja i sastavni deo objekta.

- Najveća dozvoljena visina za objekte višeporodičnog i socijalnog stanovanja je 25,00m, a za porodično stambene objekte 12,00m. Maksimalna visina za poslovne objekte je 16,00m.

Za izgradnju novog objekta na parcelama manjim od minimalno utvrđenih površina i širina i na kojima nema uslova za sprovođenje zadatih parametara, maksimalna visine je 10,00m.

Visina i tip objekata zavisi od njegove namene, a mora biti prilagođen uslovima lokacije i funkciji. 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). Objekti mogu imati podrumске ili suterenske etaže, ukoliko ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Kota poda prizemlja je min 0,20m, a max 1,20m od nulte kote tj. kote terena na mestu glavnog ulaza u objekat. Visina etaža se određuje prema nameni, a prema Pravilniku.

- Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog višeporodičnog stambenog objekta (nastrešnica i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susednih građevinskih parcela je 4,00 m.

Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog poslovnog objekta i linije susedne građevinske parcele (nastrešnica i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) je 2,50m.

Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke porodičnog stambenog objekta, slobodnostojećeg tipa izgradnje (nastrešnica i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) i linije susednih građevinskih parcela na delu bočnog dvorišta:

- o sa južne strane parcele je min. 2,50 m,
- o sa severne strane parcele min. 1,50m,
- o sa istočne i zapadne strane parcele min. 2,00m,
- o a prema zadnjem dvorištu min. 3,50m.

Za dvojne porodične stambene objekte i objekte u prekinutom nizu, na bočnom delu dvorišta, sa obe strane od granice susedne parcele, najmanje dozvoljeno rastojanje je 2,00m, a za prvi i poslednji objekat u neprekinutom nizu 1,50m.

Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od minimalno zadatih rastojanja od granice susedne parcele, neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele (odnosi se samo na objekte porodičnog stanovanja).

Na rastojanjima manjim od 2,00m moguće je predviđati samo otvore pomoćnih prostorija.

- Na istoj građevinskoj parceli mogu se graditi i drugi objekti, do maksimalnih zadatih parametara.

Za sve namene stanovanja izgradnja pomoćnih objekata je moguća samo do maksimalno predviđenih urbanističkih parametara datih u pravilima građenja s tim da maksimalna spratnost bude P+0 (prizemlje). Pomoćni objekti se po pravilu postavljaju na rastojanju od 1,0 m od međe (najisturenija tačka objekta ka međi suseda), isti mogu imati ravan ili kos krov maksimalnog nagiba krovnih ravni do 15% sa obaveznom odvodnjavanjem vode sa krovnih ravni u svoju parcelu. Visina venca pomoćnog objekta ne može preći

3,00m od nulte kote terena (nulta kota predstavlja presek vertikalne ose objekta i tla na mestu gradnje pomoćnog objekta) a maksimalna visina 5.0 m (do slemena). Ove odrednice se primenjuju kao opšte pravilo ukoliko nije drugačije dato kroz pojedinačna pravila građenja za pojedine zone gradnje. Ovaj objekat ne sme ugroziti kvalitet namene na susednim parcelama. Na oblikovanje se primenjuju isti uslovi kao za osnovni objekat. Pomoćni objekat gradi se iza građevinske linije i iza osnovnog objekta. Izuzetno, kada je prirodni teren od regulacione do građevinske linije u nagibu većem od 12% pomoćni objekat sa namenom garaže može se graditi između regulacione i građevinske linije uz uslov da ne ometa saobraćajnu preglednost. Spratnost je prizemlje sa mogućnošću korišćenja podzemne etaže za pomoćni prostor, odnosno nadzemne za nepokrivenu terasu. Na ovaj objekat, obzirom na eksponiranost, primenjuju se uslovi oblikovanja kao za osnovni objekat.

- Parkiranje za osnovnu i prateću namenu obezbediti na parceli korisnika, u garaži u okviru osnovnog objekta ili posebnom objektu na parceli. Ukoliko je parking, površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište. Za objekte stanovanja i poslovanja potrebno je obezbediti jedno parking mesto (PM) za svaki stan, odnosno jedno parking mesto na 70 m² korisne površine poslovnog prostora. Za ostale namene i delatnosti, broj potrebnih parking mesta odrediti u skladu sa sledećim pravilima:

- o Objekti banjsko-pansionskog smeštaja - 1PM na koristan prostor za 10 kreveta.
- o Objekti banaka, zdravstva, poslovnih ili administrativnih ustanova - 1PM na 70m² korisnog prostora.
- o Pošta - 1PM na 150m² korisnog prostora,
- o Trgovina na malo - 1PM na 100m² korisnog prostora,
- o Ugostiteljski objekat - 1PM na koristan prostor za 8 stolica,
- o Hotelijerske ustanove - 1PM na koristan prostor za 10 kreveta,
- o Pozorište ili bioskop - 1PM na koristan prostor za 30 gledalaca,
- o Sportska hala - 1PM za koristan prostor za 40 gledalaca,
- o 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 230/480 cm, parking mesta za podužno parkiranje je 200/550 cm, a garažnog boksa 270/550 cm. Svetla visina garaža na površinama koje su predviđene za kretanje motornih vozila, ne sme biti manja od 220 cm, 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.

- Građenje objekata u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namenom, uz primenu boja, arhitektonskih i dekorativnih elemenata u oblikovanju fasada na način kojim će objekat u prostoru i okruženju obrazovati usaglašenu, estetski oblikovanu celinu. Za građenje objekata koristiti atestirane građevinske materijale, s tim da se preporučuje primena autohtonih materijala sa ovog područja. Krovne ravni oblikovati u skladu sa proporcijama objekta. Krovni pokrivač odabrati u zavisnosti od nagiba krovnih ravni. Fasade treba da su malterisane i bojene odgovarajućom bojom, ili od fasadne opeke ili kombinovane obrade, sa upotrebom stakla, metala, raznih fasadnih obloga, kao ravne površine ili sa ispadima (lođe, balkoni, erkeri i sl.) dozvoljenih veličina.

Objekti koji su u režimu zaštite nepokretnih kulturnih dobara, usklađuju se sa uslovima nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture. Isključena je primena neautentičnih stilskih redova i motiva u obradi fasadne plastike, stubova, ograda i drugih arhitektonsko građevinskih elemenata objekata i partera.

- Uređenje parcele (kompleksa) vrši se na osnovu propisa i tehničkih uslova i normativa za odgovarajuću namenu. Kompleks (parcela, građevinska parcela) mora biti uređen tako da bude u skladu sa namenom objekta i okruženjem. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter, zelenu površinu parcele i odvodnjavanje. Maksimalno sačuvati postojeći zeleni fond na lokaciji. Površinske vode sa jedne parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj. Zastupljenost zelenih površina u direktnom kontaktu sa tlom je min. 10% površine građevinske parcele.

- Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do maksimalne visine od 0,90m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,40m. Ograda građevinskih parcela privrednih i komercijalnih objekata (radni i poslovni objekti privredno-radnih zona, skladišta, radionice i sl.) može biti zidana ili transparentna do maksimalne visine 2,20m. Parcele čija je kota nivelete viša od 0,90m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine od 1,40m koja se može postavljati na podzid

čiju visinu određuje nadležna opštinska služba. Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati "živom" (zelenom) ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele ili transparentnom ogradom do visine 1,40m (ili eventualno punom zidanom ogradom do visine 1,40m, uz saglasnost suseda). Ograđivanje građevinskih parcela za namene koje se po zakonu ograđuju vrši se na način koji je utvrđen određenim pravilnikom.

- Stambeni prostor - stambenu jedinicu sa pomoćnim i pratećim prostorima u okviru višeporodičnog objekta organizovati prema funkciji i važećim normativima. Svetla visina stambenih prostorija ne može biti manja od 2,50m.

Poslovni objekti treba da su izgrađeni prema funkcionalnim, sanitarnim, tehničko - tehnološkim i drugim uslovima prema važećim propisima za određenu namenu ili delatnost. Standardna svetla visina poslovnih, radnih prostorija treba da je u skladu sa propisima za obavljanje određene vrste delatnosti.

Objekti svih vrsta i namena treba da su funkcionalni, statički stabilni, hidro i termički propisno izolovani i opremljeni svim savremenim instalacijama u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namene. Prilikom projektovanja i izgradnje objekata ispoštovati važeće tehničke propise za građenje objekata određene namene. Objekte projektovati u skladu sa propisima o izgradnji na seizmičkom području, imajući u vidu da se gradi na području koje prema intenzitetu zemljotresa spada u VIII stepen Merkali-Kankali-Zibergove skale (MCS). Prilikom projektovanja i izgradnje objekata imati u vidu nivo podzemne vode. Kod građenja objekata na međi voditi računa da se objektom ili nekim njegovim elementom - (ispadom i drugim) ne ugrozi vazdušni, odnosno podzemni prostor susedne parcele.

Krovne ravni svih objekata u pogledu nagiba krovnih ravni treba da su rešene tako da se odvođenje atmosferskih voda sa površina krova reši u sopstveno dvorište, odnosno usmeri na uličnu atmosfersku kanalizaciju. Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeriti prema drugoj parceli, odnosno objektima na susednim parcelama. Izgrađene saobraćajne površine, pristupne pešačke staze objektima na parceli, rampe garaža u prizemlju i pomoćnih i radnih prostorija kojima se savladava visinska razlika iznad kote terena. Kolske pristupne puteve, dvorišta i manipulativne dvorišne platee, treba izvesti sa padom orijentisano prema ulici, eventualno delom prema zelenim površinama na parceli (vrt, bašta i slično). U slučaju izgradnje garaže u suterenu objekta, pad rampe za pristup garaži orijentisan je prema objektu, a odvođenje površinskih voda rešava se drenažom ili na drugi pogodan način. Saobraćajne površine - pristupni putevi, platoi treba da su izvedeni sa savremenim kolovoznim zastorom: beton, asfalt ili popločanje raznim tipskim elementima.

Javni prostor ulice se ne može koristiti za obavljanje delatnosti (skladištenje materijala i sl.) niti za parkiranje teških vozila i mašina, već se u tu svrhu mora organizovati i urediti prostor u okviru parcele ukoliko za to postoje prostorni uslovi i ne remete se stvoreni uslovi življenja u širem okruženju.

- Na postojećim objektima u okviru obuhvata Plana, u skladu sa njihovom namenom i propisanim pravilima građenja utvrđenim za građenje u određenoj zoni, dozvoljena je rekonstrukcija, dogradnja, adaptacija i sanacija. U zonama za koje su utvrđena pravila uređenja i građenja regulacionim planom, određene intervencije se moraju odvijati prema utvrđenim pravilima iz planskog dokumenta. Naročitu pažnju posvetiti zaštiti susednih objekata.

Rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta u cilju postizanja sigurnosti i stabilnosti objekta sa promenama konstruktivnih elemenata, spolnjeg izgleda objekta i drugog, dozvoljava se sa zadržavanjem osnovne namene, kao i pretvaranjem dela ili celog stambenog prostora u poslovni (radni prostor), tako da objekat može biti stambeno - poslovni i poslovni objekat. Za izgrađene objekte čija međusobna udaljenost iznosi manje od 3,0m ili su izgrađeni na rastojanjima od granica parcele koja su manja od vrednosti utvrđenih ovim pravilima, rekonstrukcija se može vršiti samo u postojećim gabaritima objekta, bez naspramnih otvora stambenih prostorija prema susednom objektu. Rekonstrukcija pomoćnih objekata izgrađenih na parceli kao samostalnih zasebnih objekata u stambeni prostor je moguća, ili kada je pomoćni objekat dograđen uz postojeći stambeni objekat, ukoliko se time može obezbediti kvalitetan i primeren stambeni prostor.

Dogradnja stambenih objekata u cilju povećanja, proširenja stambenog prostora dozvoljava se u okviru koeficijenata za određenu zonu. Uz stambeni objekat se može dograditi i pomoćni, odnosno poslovni (radni) prostor, uz, nad, a izuzetno i ispod objekta u zavisnosti od namene i načina korišćenja prostora. Dogradnja objekta može se vršiti do utvrđenog maksimalnog indeksa zauzetosti građevinske parcele, prema regulacionoj liniji - do građevinske linije položajno utvrđene pravilima za zonu, blok, ulični potez, prema granici bočne susedne parcele - do utvrđene minimalne udaljenosti od granice parcele i objekata na susednim parcelama i prema pravilima utvrđenim za zonu. Dogradnja nad postojećim stambenim, poslovnim objektom dozvoljena je uz prethodnu statičku proveru stabilnosti i sigurnosti objekta, odnosno preduzete mere zaštite objekta, za namenu u skladu sa osnovnom namenom objekta, do maksimalne dozvoljene spratnosti objekata

ili najveće dozvoljene visine objekta, uz uslov da se dogradnjom ispoštuje položaj otvora, vrata i prozora i ne naruši arhitektonsko-oblikovna forma i proporcije objekta.

Rekonstrukcija, dogradnja i adaptacija se ne mogu odobriti za postojeće objekte koji su bespravno izgrađeni, odnosno ne poseduju odobrenje za gradnju niti upotrebnu dozvolu, dok se isti ne legalizuju, a onda prema pravilima građenja za datu zonu. Na parcelama na kojima postoje objekti skloni padu, a koje ne ispunjavaju uslove za izgradnju novog objekta u skladu sa utvrđenim pravilima za građenje, dozvoliće se rekonstrukcija postojećeg objekta, ukoliko se time može povratiti sigurnost i stabilnost objekta, odnosno obnova objekta istog gabarita i spratnosti.

Rušenje objekta odobriće se u svrhu izgradnje novog objekta u skladu sa utvrđenim pravilima građenje na parceli, a može se naložiti i od strane opštinske uprave, ukoliko se utvrdi da je usled dotrajalosti ili većeg oštećenja ugrožena stabilnost objekta do mere koja se ne može otkloniti rekonstrukcijom, čime objekat predstavlja opasnost za život i zdravlje ljudi, za susedne objekte.

Adaptacija stambenog i poslovnog objekta se dozvoljava u cilju promene organizacije prostora u objektu, promene namene objekta ili dela prostora u objektu, zamene uređaja, postrojenja, opreme i instalacija istog kapaciteta, bez promene konstruktivnih elemenata, spolnjeg izgleda objekta i drugog. Postojeći poslovni objekti mogu se dograditi u cilju dopune neophodnih sadržaja i u cilju funkcionisanja kompleksa. Dozvoljena je adaptacija tavanskog prostora porodičnog stambenog i poslovnog objekta u stambeni, odnosno poslovni, ukoliko prostorije u adaptiranom tavanskom prostoru ispunjavaju tehničke propise i normative za planiranu namenu. U sklopu adaptacije je dozvoljeno pretvaranje stambenog u poslovni prostor, veličine, sadržaja i opreme u skladu sa planiranom delatnošću čije je obavljanje dozvoljeno u zoni.

Na objektima predviđenim za rušenje dozvoljene su sledeće intervencije do privođenja planiranoj nameni: stambeni i poslovni objekti koji su predviđeni za rušenje, a nalaze se unutar planiranih regulacionih linija ulice mogu se rekonstruisati u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu.

- Kod uvođenja programa poslovanja, obavezno se definiše karakter programa i mere zaštite na lokaciji, sa svim elementima zaštite u okviru objekta, instalacija, opreme, parcele i zahvata, sa isključenjem iz programa realizacije svih onih koji po uslovima korišćenja i zaštite, odnosno nameni, ne odgovaraju karakteru celine, odnosno prema potrebi se radi dokumentacija sa aspekta zaštite životne sredine. Osnovni bezbednosni uslovi vezani su za primenu seizmičkih propisa, protivpožarnih propisa, uslova iz geološke podloge i uslova zaštite od ratnih razaranja. Kod većih radova potrebno je izvršiti ispitivanja stabilnosti terena. Takođe, potrebno je da odgovarajuće službe kontrolišu izgradnju, uređenje javnih površina, komunalni otpad, snabdevanje vodom, kanalisanje i prečišćavanje otpadnih voda i dr.

Odlaganje smeća sa prostora plana vršiće se prema zadatim parametrima u odnosu na vrstu stanovanja:

- o Kod individualnog stanovanja na svakoj individualnoj parceli neophodno je obezbediti po jednu kantu za odlaganje smeća, a po jedan kontejner za 10. domaćinstava.
- o Kod višeporodičnog stanovanja na svakih 15. stanova postaviti po jedan kontejner
- o Kod poslovnih prostorija (trgovinskih, zanatskih, ugostiteljskih i sl.) na 50m², postavlja se jedan kontejner, a ukoliko je poslovni prostor manji od 50m², vlasnici odnosno korisnici poslovnih prostora mogu imati jedan kontejner.
- o Kod preduzeća, ustanova, na 200m² postaviti jedan kontejner.

Za izgradnju objekata za koja nisu definisana pravila građenja primenjivaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

Pojmovnik - osnovni pojmovi upotrebljeni u pravilima uređenja i građenja imaju sledeće značenje:

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. Ugaona građevinska parcela ima dve prednje i dve bočne granice parcele;

Front građevinske parcele – širina građevinske parcele prema pristupnoj saobraćajnoj površini. Za postojeće građevinske parcele nepravilnog oblika koje pristup na javnu saobraćajnu površinu ostvaruju neposredno preko pristupnog puta u okviru same građevinske parcele (min širine 3,5m), širina se meri na kraj pristupnog puta. Za parcele koje pristup na javnu površinu ostvaruju posredno, preko interne,

00
01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850
851
852
853
854
855
856
857
858
859
860
861
862
863
864
865
866
867
868
869
870
871
872
873
874
875
876
877
878
879
880
881
882
883
884
885
886
887
888
889
890
891
892
893
894
895
896
897
898
899
900
901
902
903
904
905
906
907
908
909
910
911
912
913
914
915
916
917
918
919
920
921
922
923
924
925
926
927
928
929
930
931
932
933
934
935
936
937
938
939
940
941
942
943
944
945
946
947
948
949
950
951
952
953
954
955
956
957
958
959
960
961
962
963
964
965
966
967
968
969
970
971
972
973
974
975
976
977
978
979
980
981
982
983
984
985
986
987
988
989
990
991
992
993
994
995
996
997
998
999
1000
1001
1002
1003
1004
1005
1006
1007
1008
1009
1010
1011
1012
1013
1014
1015
1016
1017
1018
1019
1020
1021
1022
1023
1024
1025
1026
1027
1028
1029
1030
1031
1032
1033
1034
1035
1036
1037
1038
1039
1040
1041
1042
1043
1044
1045
1046
1047
1048
1049
1050
1051
1052
1053
1054
1055
1056
1057
1058
1059
1060
1061
1062
1063
1064
1065
1066
1067
1068
1069
1070
1071
1072
1073
1074
1075
1076
1077
1078
1079
1080
1081
1082
1083
1084
1085
1086
1087
1088
1089
1090
1091
1092
1093
1094
1095
1096
1097
1098
1099
1100
1101
1102
1103
1104
1105
1106
1107
1108
1109
1110
1111
1112
1113
1114
1115
1116
1117
1118
1119
1120
1121
1122
1123
1124
1125
1126
1127
1128
1129
1130
1131
1132
1133
1134
1135
1136
1137
1138
1139
1140
1141
1142
1143
1144
1145
1146
1147
1148
1149
1150
1151
1152
1153
1154
1155
1156
1157
1158
1159
1160
1161
1162
1163
1164
1165
1166
1167
1168
1169
1170
1171
1172
1173
1174
1175
1176
1177
1178
1179
1180
1181
1182
1183
1184
1185
1186
1187
1188
1189
1190
1191
1192
1193
1194
1195
1196
1197
1198
1199
1200
1201
1202
1203
1204
1205
1206
1207
1208
1209
1210
1211
1212
1213
1214
1215
1216
1217
1218
1219
1220
1221
1222
1223
1224
1225
1226
1227
1228
1229
1230
1231
1232
1233
1234
1235
1236
1237
1238
1239
1240
1241
1242
1243
1244
1245
1246
1247
1248
1249
1250
1251
1252
1253
1254
1255
1256
1257
1258
1259
1260
1261
1262
1263
1264
1265
1266
1267
1268
1269
1270
1271
1272
1273
1274
1275
1276
1277
1278
1279
1280
1281
1282
1283
1284
1285
1286
1287
1288
1289
1290
1291
1292
1293
1294
1295
1296
1297
1298
1299
1300
1301
1302
1303
1304
1305
1306
1307
1308
1309
1310
1311
1312
1313
1314
1315
1316
1317
1318
1319
1320
1321
1322
1323
1324
1325
1326
1327
1328
1329
1330
1331
1332
1333
1334
1335
1336
1337
1338
1339
1340
1341
1342
1343
1344
1345
1346
1347
1348
1349
1350
1351
1352
1353
1354
1355
1356
1357
1358
1359
1360
1361
1362
1363
1364
1365
1366
1367
1368
1369
1370
1371
1372
1373
1374
1375
1376
1377
1378
1379
1380
1381
1382
1383
1384
1385
1386
1387
1388
1389
1390
1391
1392
1393
1394
1395
1396
1397
1398
1399
1400
1401
1402
1403
1404
1405
1406
1407
1408
1409
1410
1411
1412
1413
1414
1415
1416
1417
1418
1419
1420
1421
1422
1423
1424
1425
1426
1427
1428
1429
1430
1431
1432
1433
1434
1435
1436
1437
1438
1439
1440
1441
1442
1443
1444
1445
1446
1447
1448
1449
1450
1451
1452
1453
1454
1455
1456
1457
1458
1459
1460
1461
1462
1463
1464
1465
1466
1467
1468
1469
1470
1471
1472
1473
1474
1475
1476
1477
1478
1479
1480
1481
1482
1483
1484
1485
1486
1487
1488
1489
1490
1491
1492
1493
1494
1495
1496
1497
1498
1499
1500
1501
1502
1503
1504
1505
1506
1507
1508
1509
1510
1511
1512
1513
1514
1515
1516
1517
1518
1519
1520
1521
1522
1523
1524
1525
1526
1527
1528
1529
1530
1531
1532
1533
1534
1535
1536
1537
1538
1539
1540
1541
1542
1543
1544
1545
1546
1547
1548
1549
1550
1551
1552
1553
1554
1555
1556
1557
1558
1559
1560
1561
1562
1563
1564
1565
1566
1567
1568
1569
1570
1571
1572
1573
1574
1575
1576
1577
1578
1579
1580
1581
1582
1583
1584
1585
1586
1587
1588
1589
1590
1591
1592
1593
1594
1595
1596
1597
1598
1599
1600
1601
1602
1603
1604
1605
1606
1607
1608
1609
1610
1611
1612
1613
1614
1615
1616
1617
1618
1619
1620
1621
1622
1623
1624
1625
1626
1627
1628
1629
1630
1631
1632
1633
1634
1635
1636
1637
1638
1639
1640
1641
1642
1643
1644
1645
1646
1647
1648
1649
1650
1651
1652
1653
1654
1655
1656
1657
1658
1659
1660
1661
1662
1663
1664
1665
1666
1667
1668
1669
1670
1671
1672
1673
1674
1675
1676
1677
1678
1679
1680
1681
1682
1683
1684
1685
1686
1687
1688
1689
1690
1691
1692
1693
1694
1695
1696
1697
1698
1699
1700
1701
1702
1703
1704
1705
1706
1707
1708
1709
1710
1711
1712
1713
1714
1715
1716
1717
1718
1719
1720
1721
1722
1723
1724
1725
1726
1727
1728
1729
1730
1731
1732
1733
1734
1735
1736
1737
1738
1739
1740
1741
1742
1743
1744
1745
1746
1747
1748
1749
1750
1751
1752
1753
1754
1755
1756
1757
1758
1759
1760
1761
1762
1763
1764
1765
1766
1767
1768
1769
1770
1771
1772
1773
1774
1775
1776
1777
1778
1779
1780
1781
1782
1783
1784
1785
1786
1787
1788
1789
1790
1791
1792
1793
1794
1795
1796
1797
1798
1799
1800
1801
1802
1803
1804
1805
1806
1807
1808
1809
1810
1811
1812
1813
1814
1815
1816
1817
1818
1819
1820
1821
1822
1823
1824
1825
1826
1827
1828
1829
1830
1831
1832
1833
1834
1835
1836
1837
1838
1839
1840
1841
1842
1843
1844
1845
1846
1847
1848
1849
1850
1851
1852
1853
1854
1855
1856
1857
1858
1859
1860
1861
1862
1863
1864
1865
1866
1867
1868
1869
1870
1871
1872
1873
1874
1875
1876
1877
1878
1879
1880
1881
1882
1883
1884
1885
1886
1887
1888
1889
1890
1891
1892
1893
1894
1895
1896
1897
1898
1899
1900
1901
1902
1903
1904
1905
1906
1907
1908
1909
1910
1911
1912
1913
1914
1915
1916
1917
1918
1919
1920
1921
1922
1923
1924
1925
1926
1927
1928
1929
1930
1931
1932
1933
1934
1935
1936
1937
1938
1939
1940
1941
1942
1943
1944
1945
1946
1947
1948
1949
1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
2036
2037
2038
2039
2040
2041
2042
2043
2044
2045
2046
2047
2048
2049
2050
2051
2052
2053
2054
2055
2056
2057
2058
2059
2060
2061
2062
2063
2064
2065
2066
2067
2068
2069
2070
2071
2072
2073
2074
2075
2076
2077
2078
2079
2080
2081
2082
2083
2084
2085
2086
2087
2088
2089
2090
2091
2092
2093
2094
2095
2096
2097
2098
2099
2100
2101
2102
2103
2104
2105
2106
2107
2108
2109
2110
2111
2112
2113
2114
2115
2116
2117
2118
2119
2120
2121
2122
2123
2124
2125
2126
2127
2128
2129
2130
2131
2132
2133
2134
2135
2136
2137
2138
2139
2140
2141
2142
2143
2144
2145
2146
2147
2148
2149
2150
2151
2152
2153
2154
2155
2156
2157
2158
2159
2160
2161
2162
2163
2164
2165
2166
2167
2168
2169
2170
2171
2172
2173
2174
2175
2176
2177
2178
2179
2180
2181
2182
2183
2184
2185
2186
2187
2188
2189
2190
2191
2192
2193
2194
2195
2196
2197
2198
2199
2200
2201
2202
2203
2204
2205
2206
2207
2208
2209
2210
2211
2212
2213
2214
2215
2216
2217
2218
2219
2220
2221
2222
2223
2224
2225
2226
2227
2228
2229
2230
2231
2232
2233
2234
2235
2236
2237
2238
2239
2240
2241
2242
2

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 sredine fasadnog platna prema pristupnoj saobraćajnici.

Presek i projekcija objekta na terenu

Projekcija objekta na terenu



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 minimalno 0,2 m iznad površine terena.

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

Svetlarnik – nenatkriven prostor uz bočnu granicu parcele namenjen za osvetljavanje i provetravanje bočno uzidanih objekata (dvojnih ili u nizu), deo objekta namenjen za osvetljenje pomoćnih prostorija u stanu (sanitarni čvor, ostave) i stepeništa u dvostrano ili jednostrano uzidanom objektu. Površina svetlarnika ne sme se smanjivati na višim etažama.

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 nadzidivanje 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.

Porodična stambena zgrada – zgrada za stanovanje sa najviše dva stana.

Višeporodična stambena zgrada – zgrada za stanovanje sa najmanje tri stana.

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.

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.

Površna 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.

Pojmovi koji su definisani Zakonom o planiranju i izgradnji primenjuju se i tumače u skladu sa navedenim zakonom, a odrednica data u ovom pojmovniku odnosi se na one elemente tih pojmova koji zakonom nisu precizirani, a značajni su za tumačenje pravila ovog plana i njegovo sprovođenje.

Posebni uslovi: Za izgradnju višeporodičnih stambenih objekata, objekata socijalnog stanovanja, poslovnih objekata i objekata javne namene obavezna je izrada urbanističkog projekta.

Informacije u vezi potrebe izrade regulacionog plana ili urbanističkog projekta: Sprovođenje plana generalne regulacije je moguće vršiti direktno, ukoliko je određena lokacija uređena i regulisana tj. ima obezbeđen minimalni stepen komunalne opremljenosti definisan Planom.

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 privređivanja, 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. Uskladenost urbanističkog projekta ceniće se u skladu sa normativima i tehničkim standardima za tu vrstu objekata.

Uslovi za priključenje na postojeću komunalnu infrastrukturu: Priključenje objekata na infrastrukturu vrši se na osnovu pravila plana i uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća i organizacija. Izgradnja ovih objekata je uslovljena odgovarajućim nivoom komunalne opremljenosti (minimalni nivo podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, odgovarajući broj parking mesta na javnim parkiralištima ili u okviru kompleksa, odgovarajući saobraćajni i protivpožarni pristup, uslove za odlaganje komunalnog otpada i priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije).

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

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

Prilog: Crtež „Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama“.

Samostalni savetnik:

Mesud Medović, mast inž. građ.



Rukovodilac:

Mara Crnogorčanin, dipl.inž.građ.

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 Novopazarska banja, naselja Pašino guvno, Podbijelje, Industrijska zona, Čerkez mahala, Svojbtor, Jaklja, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje Čeramidžinica i deo naselja Šutenovac

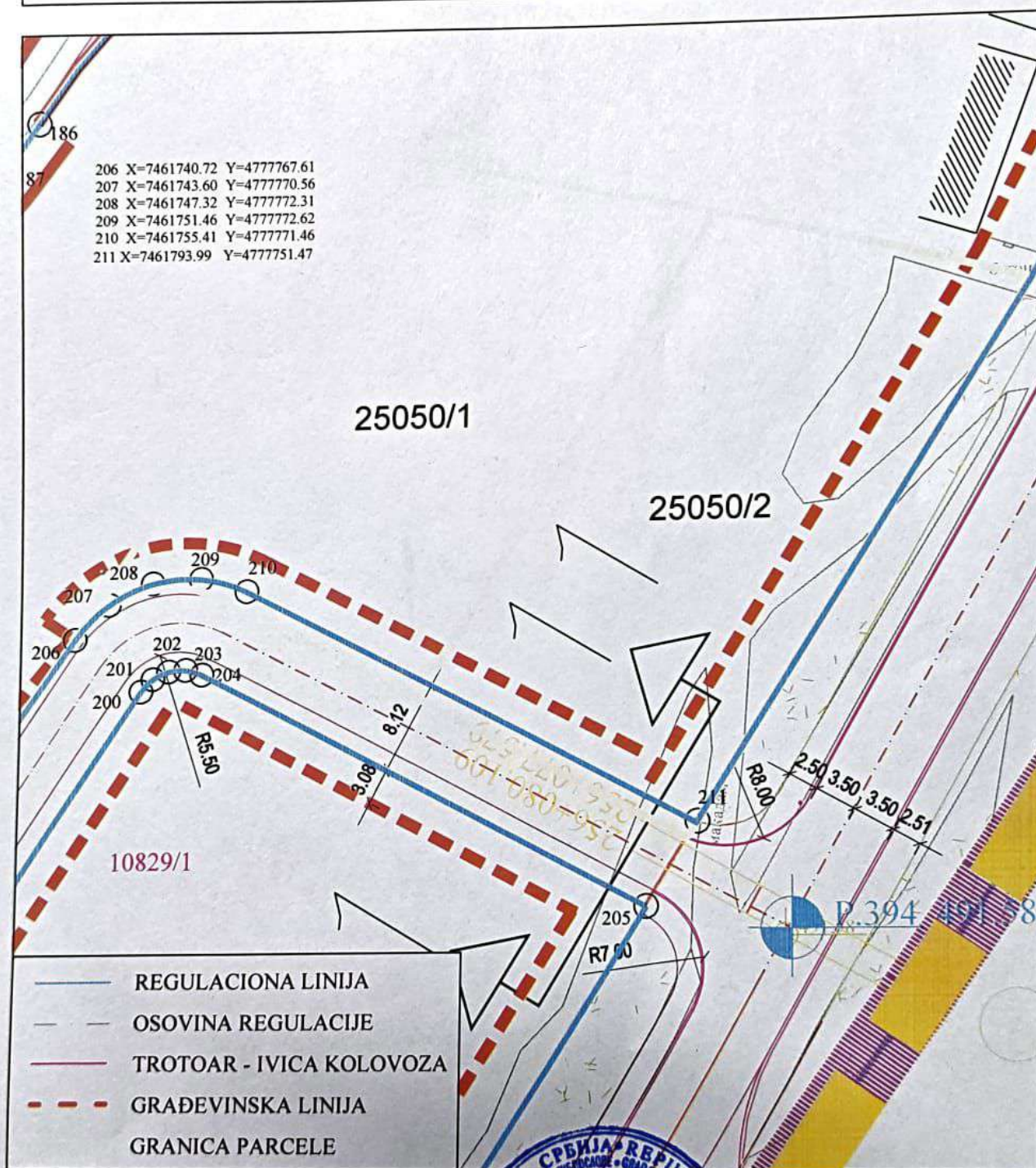
BR.ZAHTEVA: 350-402/26-IV/07

PARCELA BR.: 25050/1 i 25050/2 K.O. Novi Pazar

NAZIV LISTA: REGULACIJA SA GRAĐEVINSKIM LINIJAMA



R = 1:500



Samostalni savetnik:
Mesud Medović, mest.inž.grad.

Datum: 10.09.2026
Novi Pazar

Rukovodilac:
Miro Crnovršanin, dipl.inž.arh.



KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ - ПЛАН

РЕПУБЛИКА Србија
Град Нови Пазар

ЛОКАЦИЈА : Саве Ковачевића



Снимање :
19.09.2026.год.

Град Нови Пазар
КО.Нови Пазар
кп.бр. 25050/3,25050/4,25050/5 и 25050/6

РАЗМЕРА 1:500

КАТ.СТАЊЕ
ФАК.СТАЊЕ

АГЕНЦИЈА
ГЕО - ЗЕНИТ НП 2019
Фејзовић Емир инж.геод.
М.П.
Емир И.
Фејзовић
Спец. струк. инж. геодез.
01 0724 21
ГЕОДЕТСКА ЛИЦЕНЦА ПРВОГ РЕДА

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-07.06-326636-26 datum: 04.08.2026.god.
2.	Urbanistički uslovi za projektovanje – vodovod i fekalna kanalizacija od JKP „Vodovod i kanalizacija“ Novi Pazar	br: 365/24 datum: 17.08.2026.god.
3.	Urbanističko-tehnički uslovi za projektovanje i priključenje na odvođenje otpadnih voda od Javnog preduzeća „Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara“	br: 2328/2026 datum: 31.08.2026.god.
4.	Uslovi od JKP „Parking servis Novi Pazar“	br: 1741 datum: 02.09.2026.god.
5.	Uslovi od JKP „Gradska čistoća“ Novi Pazar	br: 1820 datum: 28.08.2026.god.
6.	Obaveštenje Ministarstva unutrašnjih poslova – Sektor za vanredne situacije – Odeljenje za vanredne situacije u Novom Pazaru	07.21.1 broj 217-5694/26 datum: 06.08.2026.god.



Наш број: 8K.1.1.0-D-07.06-326636-26

ЕЛОКСАЛ БУИЛДИНГ ДОО

Ваш број:

АВНОЈ-А бр. 2/16

Нови Пазар, 04.08.2026

36300 НОВИ ПАЗАР

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 25050/1,25050/2 на К.О. нови пазар,), НОВИ ПАЗАР, САВЕ КОВАЧЕВИЋА ББ

Поводом Вашег захтева, наш број 8K.1.1.0-D-07.06-326636-26, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 25050/1,25050/2 на К.О. нови пазар,), НОВИ ПАЗАР, САВЕ КОВАЧЕВИЋА ББ, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

1. Електроенергетски услови:

1.1. Снага будућег стамбено пословног објекта:

- **110 станова (11,04 kW),**
- **2 локала (17,25 kW),**
- **2 лифта (17,25 kW),**
- **1 степениште (11,04 kW),**
- **3 гараже (11,04 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. Изградња примарног кабловског прикључног вода 10kV, положеног у кабловску канализацију, са ТС 110/10 kV „Нови Пазар 2., - ТС 10/0,4kV „Будућа., - ТС 10/0,4kV „Бајровић групп 2023., енергетским 10 kV каблом типа и пресека ХНЕ 49А 3х(1х150) мм²,**
- Б. Изградња ДТС 10/0.4kV, 1х630kVA у надлежности ОДС-а, у свему према прописима ЕД-е, коју поставити у приземљу стамбеног објекта на коти „0,, или као самостојећи објекат. ТС се опрема са СН блоком који се састоји од три водне и једне трафоћелије 10kV опремљене склопка растављачима која има могућност уградње опреме за даљинску комуникацију, са трансформатором 10/0.4kV, од 630kVA, са смањеним губицима, бакарним намотајима који се смештају у посебан трафо-бокс, са НН блоком са 8 НН извода, главним НН прекидачем од 1250 А и бројилом за мерење протока енергије са уграђеним модемом за даљинско читавање,**

В. Изградња НН прикључног вода, типа и пресека 3 x PP00-A 4x150mm², од нове ТС до мерноразводних ормана,

Г. Изградња секундарног кабловског прикључног вода 10kV, положеног у кабловску канализацију, на постојећем изводу са ТС 35/10 kV „Центар,, - ТС 10/0,4kV „7.јул., - МБТС 10/0,4kV „Хамам,, - МБТС 10/0,4kV „Пијаца 1,, - ТС 10/0,4kV „Бајровић груп 2023,, - ТС 10/0,4kV „Будућа,, енергетским 10 kV каблом типа и пресека ХНЕ 49А 3x(1x150) мм2. Објекат се не налази у плану имаоца јавног овлашћења.

- Све напред наведене активности биће дефинисане одговарајућим Уговорима - Уговором о изради техничке документације, Уговором о изградњи недостајућих ЕЕО, Уговором о изградњи прикључка, а који се закључују између подносиоца захтева, у својству финансијера, и Електродистрибуције Србије д.о.о. – Огранак Краљево, у својству Инвеститора, којима ће бити дефинисане обавезе обе стране.

- Странка је у обавези да реши имовинско правне односе, обезбеди чисте трасе и прибави потребне дозволе за извођење радова (у свему према важећој процедури и законском регулативом).

2.2 Напон прикључења објекта: 3 x 230/400 V

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

2.4 Врста прикључка: трофазни

2.5.Начин прикључења: *подземно*

- тип и пресек прикључка: кабловима типа PP00-A 4x150 mm² постављеним у кабловским регалима.

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

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

М.П.

Прилог:

С поштовањем,

Прилог:

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Директор огранка

Славомир Мајдак струк.ел.инж.спец.



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: 101788008
Matični broj: 07194129
Šifra delatnosti : 3600

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

Broj: 365/24
Dana: 17.08.2026.

U vezi sa podnosiocem zahteva:

Naziv : ELOKSAL BUILDING D.O.O.
NOVI PAZAR
Matični broj i PIB : -
Mesto : Novi Pazar
Adresa : Avnoja A-6.
Kontakt : 062/1980000

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

Novi stambeno-poslovni objekat Pox2+Su+P+9 na
KP. br. 25050/1 i 25050/2 KO Novi Pazar
Ukupno BRUTO izgrađene površine 18.924,34 m²
Broj katastarskih parcela : 25050/1 i 25050/2 KO Novi Pazar, ukupne
površine 2.468,00 m²,
Klasifikaciona oznaka: 112222, 123002
Katastarska opština : Novi Pazar

**URBANISTIČKI USLOVI ZA PROJEKTOVANJE
VODOVOD I FEKALNA KANALIZACIJA**

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

- 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 Ø160/160mm. 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 prema hidrauličkom proračunu ne može da podmiri potrebe objekta, obavezno projektovati postrojenje za povećanje pritiska.
- Centralne vodomere (jedan kombinovani Ø100mm za hidrantsku vodovodnu mrežu, jedan kombinovani Ø100mm za sprinklersku vodovodnu mrežu, jedan kombinovani Ø80mm za sanitarnu vodovodnu mrežu stanova i jedan Ø25mm za sanitarnu vodovodnu mrežu poslovnog prostora-lokala-podstanice), postaviti u vodomerno sklonište - šaht na 1,50 m unutar regulacione linije. U koliko nema uslova za izgradnju vodomernog šahta van objekta u okviru predmetne parcele, napred pomenute vodomere postaviti u posebnu prostoriju ili sklonište unutar objekta, koje mora biti zaštićeno od spoljnih uticaja i smešteno uz prednji spoljni zid do ulice - regulacione linije na strani priključnog voda. Dimenzije vodomernog skloništa - šahta projektovati da budu dovoljne za smeštaj vodomera, potrebnih fazonskih komada i armature. U slučaju da napred pomenuti vodomeri, fazonski komadi i armature, budu smešteni unutar objekta, kako je to već napred opisano i u koliko dođe do havarije na njima, JKP »Vodovod i kanalizacija« Novi Pazar, ne snosi nikakvu odgovornost za nastalu štetu.
- Ukoliko se u objektu nalazi više vrsta potrošača (stambene celine, lokali, skloništa, toplotna podstanica i dr.) predvideti posebne glavne vodomere za svakog potrošača posebno.
- Za svaki stan i poslovni prostor - lokal - podstanicu, obavezno predvideti po jedan interni vodomer Ø15 mm, sa zajedničkim spratnim ormarićem za njihov smeštaj u okviru zajedničkih prostorija - hodnika. Nije dozvoljeno smeštanje napred pomenutih internih vodomera Ø15 mm u prostorije unutar stanova i lokala.
- Dimenzionisanje vodomera izvršiti prema hidrauličkom proračunu.
- Ukoliko se u toku izgradnje objekta dođe do saznanja da u okviru predmetne parcele postoji deo 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

Ulična fekalna kanalizacija posle realizacije izgradnje, ostaje u nadležnosti i vlasništvu JKP »Vodovod i kanalizacija« Novi Pazar. Očekivana dubina dna ulične fekalne kanalizacione cevi je oko 2,50 m od površine asvalta-poklopca šahta.

- Priključak objekta izvesti formiranjem novog uličnog revizionog silaza.
- Kućni priključak izvesti od PVC kanalizacionih cevi Ø200 mm, u sloju sitnog peska, minimalne debljine sloja 10cm, sa podužnim padom 2-10 % i minimalnim ukopavanjem cevi od 1,00 m, od površine terena.
- Priključak od uličnog revizionog silaza do revizionog silaza u okviru predmetne parcele, projektovati isključivo u pravoj liniji, upravno na uličnu cev. Ne dozvoljavaju se nikakvi horizontalni ni vertikalni prelomi na delu od priključka do revizionog silaza u parceli. Revizioni silaz treba da je na 1,50 m unutar regulacione linije. Poprečni presek revizionog silaza je 1,00 m x 1,00 m, ako

je pravougaonog oblika, ili prečnika Ø 1,00 m ako je kružnog poprečnog preseka.

- Revizioni silaz mora biti od vodonepropusnog materijala sa odgovarajućom kinetom i livenogvozdenim poklopcem.
- Ukoliko ne postoji mogućnost izgradnje revizionog silaza van objekta u okviru predmetne parcele, 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 izlivane u uličnu fekalnu kanalizaciju, već projektovati da se posredno preko pumpnog postrojenja prepumpavaju.
- Priključenje drenažnih podzemnih voda na fekalnu kanizacionu 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 kanizacionog sistema.
- Ukoliko se u toku izgradnje objekta dođe do saznanja da u okviru predmetne parcele postoji deo ulične infrastrukture fekalne kanalizacije i priključci na nju, potrebno je predvideti da isti postanu deo planiranog predmetnog objekta, svo vreme funkcionalna i sve to o trošku Investitora. U slučaju potrebe njihovog, eventualnog izmeštanja, izmeštanje mora biti samo uz saglasnost i kako to odredi JKP »Vodovod i kanalizacija« Novi Pazar i o trošku Investitora.

Izdati Uslovi ne daju pravo podnosiocu zahteva da pristupi bilo kakvim radovima u cilju izvođenja priključka za vodovodnu i kanizacionu 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 17.08.2027. 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

I IZRADA PRIKLJUČAKA :

-VODOVOD	614.957,00 din
-FEKALNA KANALIZACIJA	43.880,00 din
I UKUPNO IZRADA PRIKLJUČAKA BEZ PDV-a	658.837,00 din
PDV	131.767,40 din
I UKUPNO ADMINISTRATIVNA CENA KOŠTANJA BEZ PDV-a	658.837,00 din

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

II ADMINISTRATIVNA CENA PRIKLJUČAKA :

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

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

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

-NADOKNADA PREMA BROJU STANOVA : 110x20.000,00 2.200.000,00 din

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

II UKUPNO ADMINISTRATIVNA CENA KOŠTANJA BEZ PDV-a 3.774.000,00 din
PDV 20% 754.800,00 din

II UKUPNO ADMINISTRATIVNA CENA KOŠTANJA SA PDV-om 4.528.800,00 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 = 658.837,00 din+4.528.800,00 din = 5.187.637,00 din

UKUPNO NAKNADA ZA PRIKLJUČENJE :	5.187.637,00 din
---	-------------------------

**SREDSTVA OD 5.187.637,00 dinara, uplatiti na žiro račun 200-2276460101041-78
AIK banka.**

**kada se za to steknu uslovi važećim Zakonom i Pravilnikom za ovu proceduru.
Poziv na broj 365/24**

NAPOMENA:

**IZGRADNJA NEDOSTAJUĆE INFRASTRUKTURE VODOVODA I FEKALNE
KANALIZACIJE, KAO I PRIKLJUČENJE PREDMETNOG OBJEKTA NA ISTE,
USLOVLJENA JE REALIZACIJOM IZGRADNJE PRISTUPNIH SAOBRAĆAJNICA
OD ULICA ČERKEZ MAHALA I SAVE KOVAČEVIĆA DO PREDMETNOG OBJEKTA
I PRIBAVLJANJA SVIH POTREBNIH SAGLASNOSTI I DOZVOLA ZA NJENU
REALIZACIJU, KAO ŠTO JE I NAPRED POMENUTO.**

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

UKOLIKO DO REALIZACIJE UPLATE, DOĐE DO : IZMENA CENA U CENOVNIKU JKP« VODOVOD I KANALIZACIJA» NOVI PAZAR, IZMENE TEHNIČKOG REŠENJA PRIKLJUČAKA, PROMENE BROJA STANOVA ILI POSLOVNIH PROSTORIJA, OBRAČUNAT ĆE SE NOVA NAKNADA ZA PRIKLJUČENJE, PREMA NOVONAŠALOJ 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.

Rukovodilac službe :
Amel Ramović 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



Postupajući po zahtevu, podnetom u ime **ELOKSAL BUILDING DOO Novi Pazar** za izdavanje urbanističko tehničke uslove za projektovanje i priključenje na saobraćajnu infrastrukturu i odvođenje otpadnih voda i usklađenost sa separatom, 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), Separat zelenila JP Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara („Sl. list grada Novog Pazara“, br. 2/2009, 8/2009, 6/2010, 2/2012 - dr. odluka 5/2022 i 7/2022) izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE na saobraćajnu infrastukturu, odvođenje otpadnih voda i usklašenost sa separatom za

Broj predmeta	2328 / 2026		
Datum zavođenja zahteva	31.07.2026.godine		
Datum izdavanja uslova	31.08.2026.godine		
Lice na čije ime se izdaju uslovi za projektovanje i priključenje	Ime i prezime / naziv lica	ELOKSAL BUILDING DOO Novi Pazar	
	Adresa	Novi Pazar, ul. Avnoj-a, br.6,sprat 2. lokal 16.	
	MB / PIB	21910333 / 113666387	
Dokumentacija priložena uz zahtev			
IDR glavna sveska, IDR arhitektura, DWG podloge,KTP			
Osnovni podaci o lokaciji i planiranom objektu / objektima / radovima			
Generalni urbanistički plan	Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara, koji obuhvata deo naselja Novopazarska banja, naselja: Pašino guvno, Podbijelje, Industrijska zona, Čerkez mahala, Svojbtor, Jaklja, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje Čeramidžinica i deo naselja Šutenovac („Sl. list grada Novog Pazara“, br. 7/2015, 2/2019, 3/2020, 7/2025, 17/2025 i 4/2026)		
Adresa lokacije	Ulica Save Kovačevića-krak , Novi Pazar		
Broj KP, katastarska opština i površina KP	Broj KP	Katastarska opština	Površina
	25050/1 i 25050/2	Novi Pazar	2468 m2
Vrsta radova	Izmena u toku građenja		
Namena objekta	Stambeno-poslovni objekat Pox2+Su+P+9		
BRGP (za zgrade) / Dužina (za infrastrukturu)	18 924,34 m2		
Dominantna kategorija objekta	V - slobodno-stojeći objekat		
Klasifikacija dela	Kategorija objekta ili dela objekta	Učešće u ukupnoj površini	Klasifikaciona oznaka

V	84,92 %	112222
V	15,08 %	123002

Uslovi za projektovanje i priključenje na saobraćajnu infrastrukturu – javni put

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

Kapacitet :

Opis poprečnog profila postojeće saobraćajnice (ul. Save Kovačevića-krak) – k.p. 25051 KO Novi Pazar

Shodno izdatim urbanističko-tehničkim uslovima broj **282 od 20.02.2024. godine**, kojima je definisana nedostajuća infrastruktura na predmetnoj lokaciji, odnosno planirana saobraćajnica i kišna kanalizacija, izdaju se uslovi za **izmenu u toku građenja, odnosno nadogradnju stambeno-poslovnog objekta.**

Mesto priključenja na javnu saobraćajnicu

-Pešački priključak

- Pešački priključak treba da se realizuje direktno sa ulice Save Kovačevića-krak, k.p. 25051 KO Novi Pazar i preko planiranih trotoara, do glavnog stambenog i poslovnih ulaza u objekat, kako je to predviđeno i definisano u idejnom rešenju izrađen od projektnog biroa „ PRO ARCH 76 ” (ul. Miladina Radulovića, br.27, Novi Pazar), gde je minimalna širina pešačkog ulaza u parcelu iznosi 150 cm, koja isključivo se koristi za kretanje pešaka. Ne dozvoljava se presecanje pešačkih staza sa kolovoznim.

Ovaj priključak mora biti projektovan i izveden u skladu sa utvrđenim projektom, čime se omogućava nesmetan pristup objektu pešacima i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starijim osobama, čime se omogućava nesmetan pristup objektu pešacima. Pešački pristupi trebaju da budu nivelisani tako da obezbede 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 popločanim i zelenim površinama unutar parcele, kao i usmeravanje voda ka slivnicima-rigolama i zatvorenom cevnom sistemu, koji će biti povezan sa kišnom kanalizacijom u ulicu Save Kovačevića-krak.

-Saobraćajni priključak

- Saobraćajni priključak (kolski priključak iz garaže podruma to jest sa parcele) na javni kolovoz, odnosno ulicu Save Kovačevića-krak, katastarska parcela 25051 KO Novi Pazar, izrađen prema idejnom rešenju od strane projektnog biroa „ PRO ARCH 76 ” (ul. Miladina Radulovića, br.26, Novi Pazar) sa brojem tehničkog dnevnika IDR-2-02/2023 iz jula 2026. godine, **može se realizovati** u skladu sa datim projektom, pod sledećim uslovima :

Očuvanje nivelete

– Saobraćajni priključak mora biti izveden tako da ne utiče negativno na niveletu planirane ulice Save Kovačevića-krak. To podrazumeva da projektovani priključak treba da bude u skladu sa planiranim 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 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 rešenju, kako bi se očuvala bezbednost i funkcionalnost prostora.

- Saobraćajni priključak iz garaže podruma se ukršta sa pešačkim tokovima (trotoarom) u ulici Save Kovačevića-krak, 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 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 popločanim i zelenim površinama u okviru parcele, kao i preko slivnika i zatvorenog cevnog sistema uključiti u kišnu kanalizaciju u ulici Save Kovačevića-krak. Rigolu sa slivnicima za prikupljanje otpadnih voda je potrebno odraditi u celoj dužini parcele koja se graniči sa javnom površinom, zbog onemogućavanja oticanja otpadnih voda na javnu površinu.

-Potrebno je predvideti i odraditi na kolskim ulazima-izlazima gumeni usporivač radi usporavanja saobraćaja i bezbednosti pešaka u saobraćaju.

-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.

-Na javnoj površini nije dozvoljeno projektovati parkiranje vozila.

-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 i prilaz za vatrogasno vozilo.

-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 tvrdi podlogu tamponskog sloja debljine 15 cm i sloj rizle debljine 7 cm. Debljina behaton kocki mora biti minimum 8 cm. Oivičenje trotoara treba biti izvedeno postavljanjem ivičnjaka sve prema projektnoj dokumentaciji. Nagib trotoara treba biti izveden prema ulici, odnosno prema uličnim slivnicima, pri čemu maksimalni dozvoljeni nagib trotoara iznosi 1,5 %.

-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. Javnu površinu odnosno trotar vizuelno odvojiti od privatne površine (različita boja ili tip behaton kocki).

-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 kišnu kanalizaciju

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

-Priključenje na kišnu kanalizaciju

-Priključenje objekta planirati na uličnu kišnu kanalizacionu mrežu u cev od Ø 400/500/600 u najnižoj koti od parcele na kojoj se objekat gradi u ulici Save Kovačevića-krak, k.p 25051 KO Novi Pazar, sa izradom montažnog armirano-betonskog revizionog okna (ili koristiti fazonski komad "jahač" zatvoren u kanalet betonskog ankera) i formiranom kaskadom od 40 cm iznad postojećeg cevovoda kišne kanalizacije. Dubina ukopavanja cevovoda ulične kanalizacione cevi je maksimum 1,60 m od kote asfalta - poklopca šahta postojeće ulice (proveriti na licu mesta).

-Priključne vodove 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 priključnih vodova 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 zaujlenih ili zaprianih 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.

Uslovi za projektovanje prema separatu zelenila - JP Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara

Zelene površine predviđene idejnim rešenjem izrađenim od strane „**PRO ARCH 76**” (ul. Miladina Radulovića, br.26., Novi Pazar), broj tehničkog dnevnika IDR-2-02/2023, iz jul-a 2025. godine, zadovoljavaju minimalne zahteve u pogledu pejzažnog uređenja i mogu se realizovati **pod sledećim uslovima:**

- Zelene površine treba projektovati na slobodnim delovima parcele sa slojem humusa debljine **30–50 cm**.
- Koristiti **autohtone, visokodekorativne biljne vrste**, otporne na lokalne klimatske uslove, koje zahtevaju **minimalno održavanje**.
- Sadnice drveća moraju imati **visinu od najmanje 2,5 m i obim stabla 14–16 cm** na visini od 1 m.
- Zelenilo se formira kao **soliteri** ili u **grupacijama** (kombinacija drveća i šiblja), u zavisnosti od prostorne dispozicije i funkcije površine.
- Preporučuje se predvideti **prostor za odmor ili igru**, kao i sprovesti **sadnju drvorednih sadnica između regulacione i građevinske linije**, radi vizuelnog oblikovanja prostora i zaštite od uticaja saobraćaja, **bez stvaranja barijera za normalno i sigurno odvijanje saobraćaja**.

II. OPŠTI USLOVI ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

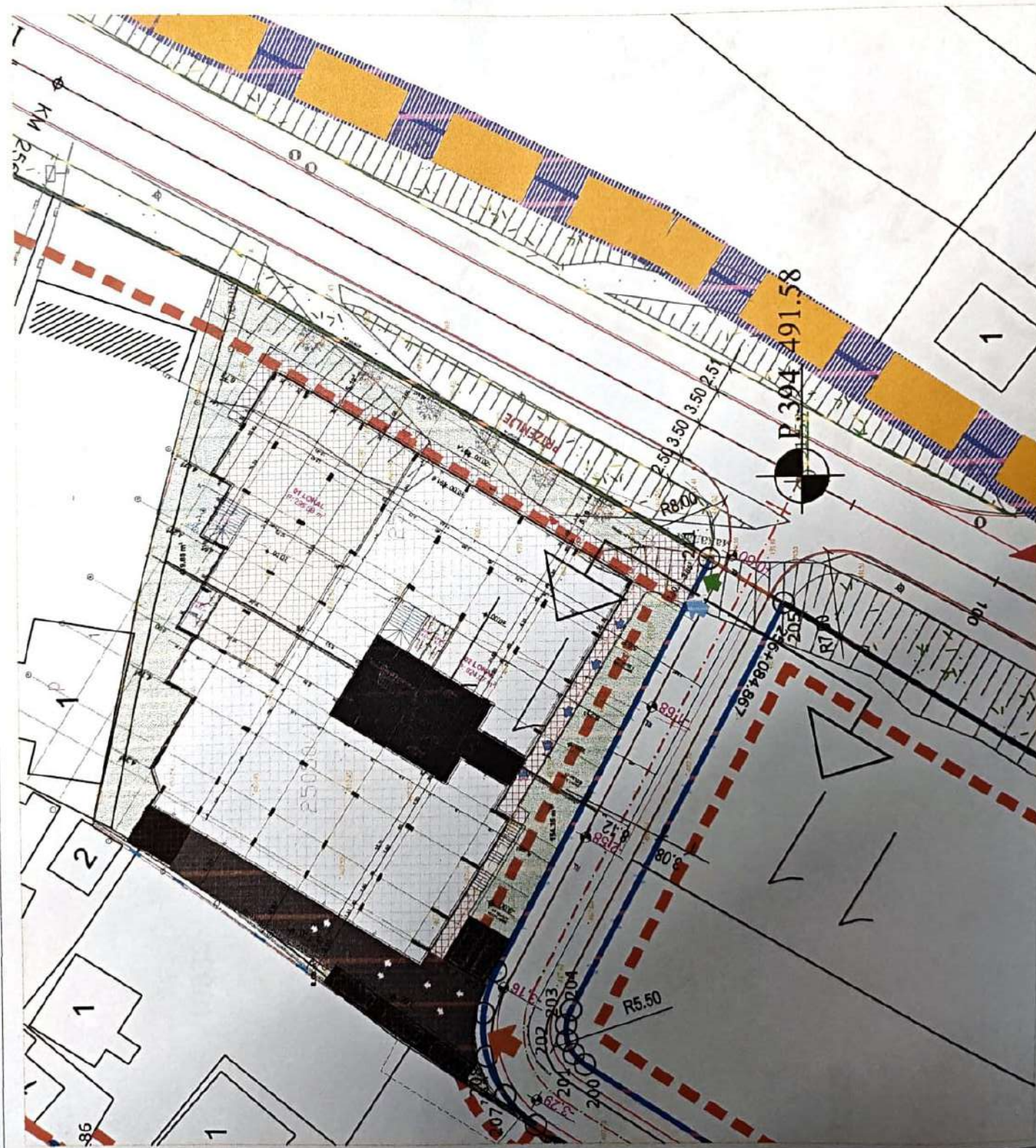
- Sve urbanističke parcele prilikom projektovanja novih objekata moraju biti **pejzažno uređene i opremljene**.
- Izvršiti **inventarizaciju postojećeg biljnog fonda** i predvideti očuvanje zdravog i funkcionalnog zelenila kroz kompenzaciju u okviru novog rešenja.
- Tokom građevinskih radova, **površinski sloj zemljišta treba sačuvati i koristiti** za ozelenjavanje.
- U zavisnosti od podloge, planirati humusiranje u sloju od **minimum 30–50 cm**.
- Za ozelenjavanje koristiti **autohtone i dekorativne biljne vrste** iz rasadnika, koje su gajene i prilagođene sredini.
- Sadnice drveća treba da imaju:

- Visinu: 2.5–3.0 m
- Obim stabla na 1 m visine: 14–16 cm
- Kod kolektivnih objekata preporučuje se **udruživanje parcela** radi formiranja jedinstvenih zelenih celina.
- Sistem zelenih blokova obuhvata:
 - Park blokovskog zelenila
 - Trg/skver
 - Zelenilo ulica
 - Zaštitno zelenilo
 - Zelenilo poslovnih objekata
- Kompoziciju zelenila uskladiti stilski i funkcionalno sa arhitekturom.
- Prednost dati vrstama koje su **otporne, brzorastuće i zahtevaju minimalnu negu**.
- Sadnja se izvodi **kao soliteri ili u grupacijama**, uz korišćenje **visokih stabala i žbunja** za senčenje i oivičenje prostora.
- Prilikom izbora sadnog materijala, uzeti u obzir uslove lokacije, boju, spratnost i dimenzije.
- Na **strmim terenima** koristiti pokrivače tla otporne na sušu i gaženje.
- Unutar blokova predvideti prostore za **odmor i igru**, sa mogućnošću izolacije putem **živih ograda ili drvoreda**.

Sadnju dvorednih sadnica izvoditi između **regulacione i građevinske linije**.

Ostali podaci

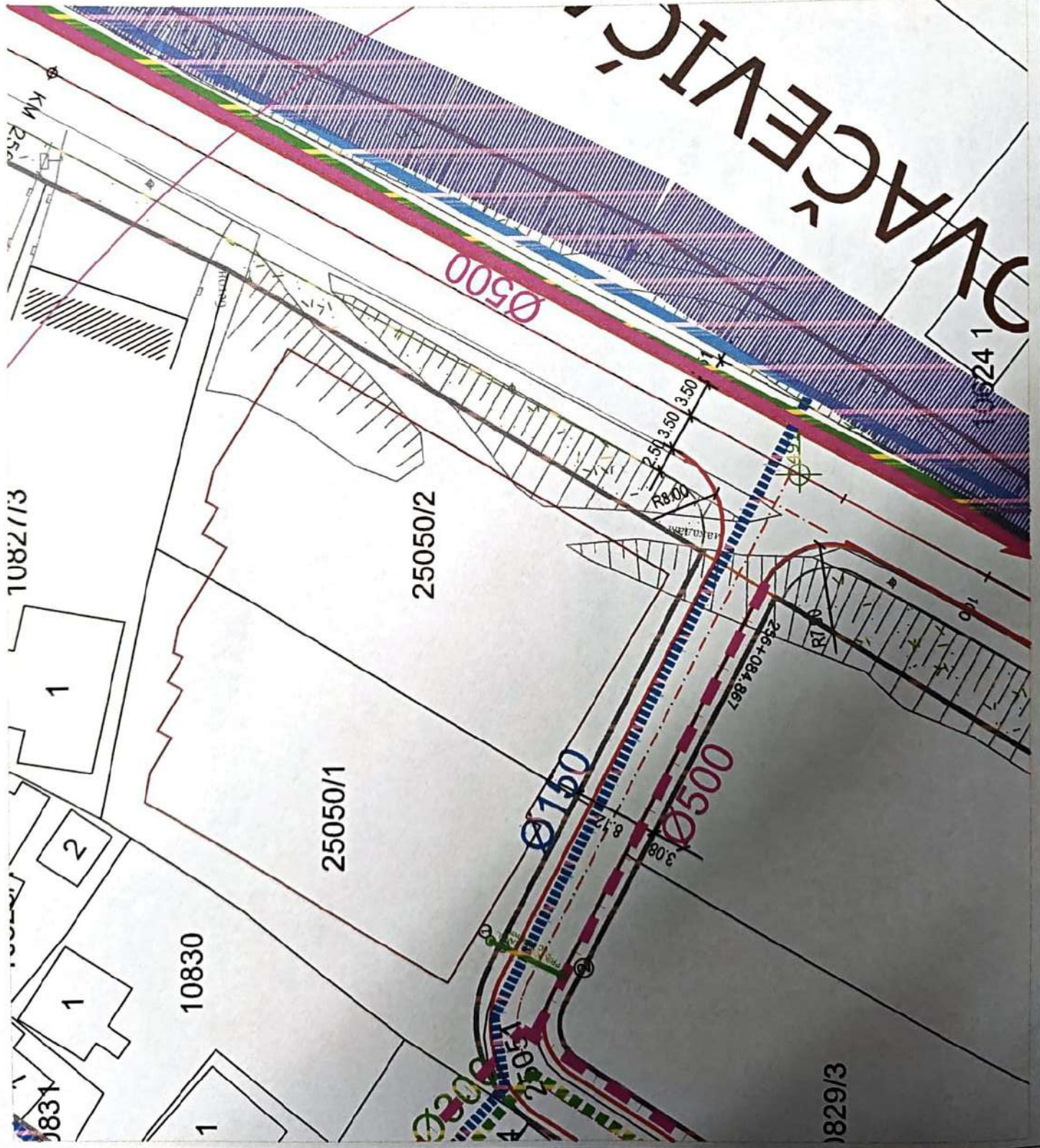
Prilozi	Uslovi za projektovanje i priključenje, skica priključenja na saobraćajni priključak i pešački priključak, skica priključenja na kišnu kanalizaciju.	
Rok za izgradnju projektovanog priključka na javnu saobraćajnicu	Poslednji rok za uređenje priključenja je pre izdavanja upotrebne dozvole. Do 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 odluke visini naknade za izmenu urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje i priključenje.	317 614,52 din
Obrađivač predmeta		V.D. direktor
Almir Biševac, master inž.arh. 		Berin Ljajić, dipl.prav. 



L=11,5 m' Ukupna dužina priključaka
na javni površinu

Legenda	
	Saobraćajni priključak na javnu površinu sa parcele
	Pešački priključak na javnu površinu
	Komunalni ulaz u parcelu
Sadržaj	Situacija postojeće ulice Stane Bačanić sa priključcima
Datum:	Broj:

[Signature]



Prekopavanje za priključenje na kišnu kanalizaciju	
Priključak	L = 7,0 m' d = 0,60 m' h = 1,60 m'

Legenda	
—	kišna kanalizacija
①	Planirani šaht kišne kanalizacione mreže unutar planirane parcele
②	Planirani šaht kišne kanalizacione mreže na javnoj površini
Sadržaj	Situacija kišne kanalizacije
Datum:	Broj:



JKP "Parking servis Novi Pazar"

36300 Novi Pazar
Ul. Kosačičeva 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 , 02.09.2026.god.

Grad Novi Pazar

Odeljenje za izvorne i poverene poslove

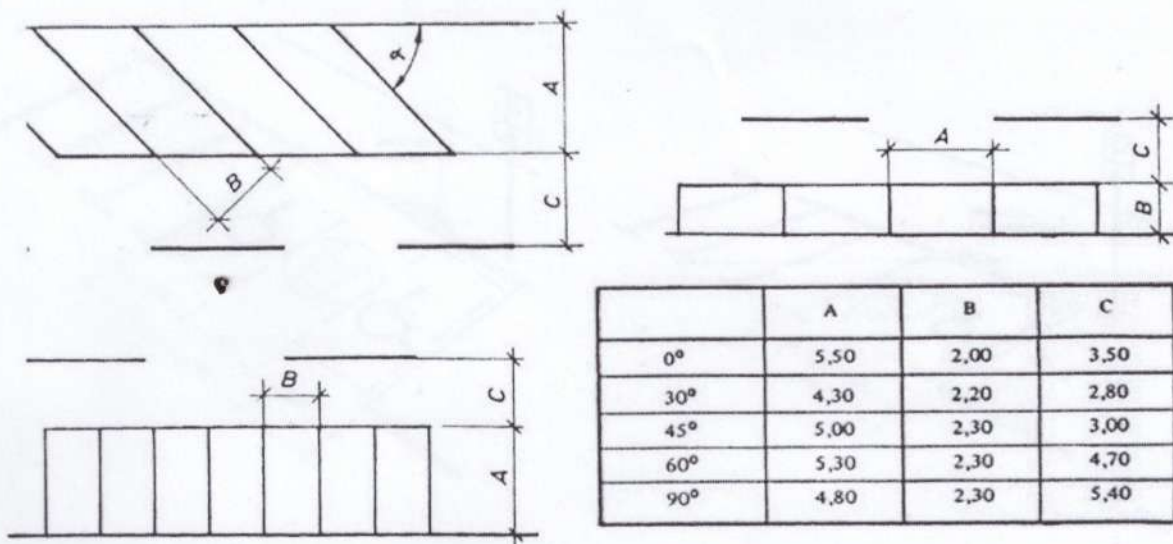
PREDMET: Rešenje o utvrđivanju tehničkih uslova za projektovanje i priključenje

Postupajući po zahtevu "ELOKSAL BUILDING" D.O.O. NOVI PAZAR za izdavanje tehničkih uslova za izmenu u toku građenja **stambeno-poslovnog objekta** bruto izgrađene površine **18.924,34 m²** u **Ul. Save Kovačevića**, na kat. parceli br. : **25050/1 i 25050/2 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:

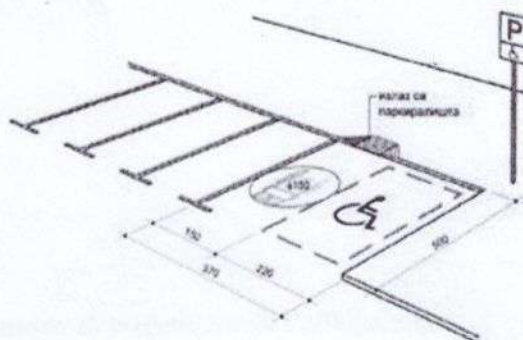
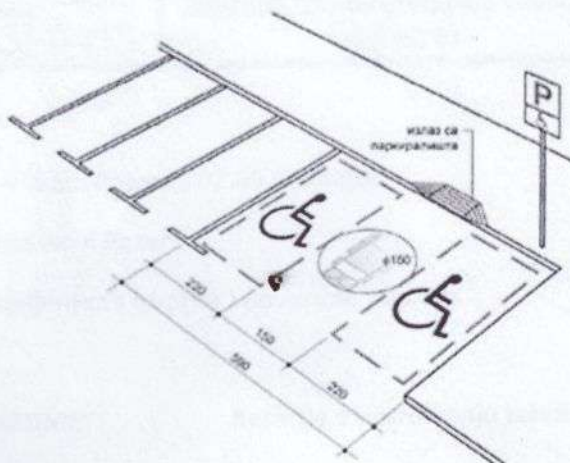
- Jedno parking ili garažno mesto na jedan stan
 - Jedno parking mesto na 70 m² korisnog prostora za banke, zdravstvene, poslovne, obrazovne ili administrativne ustanove
 - Jedno parking mesto na 150 m² korisnog prostora za pošte
 - Jedno parking mesto na 100 m² korisnog prostora za trgovinu na malo
 - 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 nivoaa 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 morauvek da se projektuje u horizontalnom položaju, a nikada na uzdužnom nagibu. Dozvoljen je samo odlivni poprečni nagib od maksimalno 2%.

- Pristupačno parking mesto treba da ima direktnu pešačku vezu između projektovanog slobodnog prostora za manevar I najbliže pešačke staze, bez izlaska na kolovoz, a u skladu sa preporukama datim za pešačke staze.



Neophodno je obezbediti:

- Za stambeni prostor: **110 PM**
- Za poslovni prostor: **2.518,81 m² / 70 = 36 PM**

UKUPNO 144 PM

Obzirom da je projektnom dokumentacijom predviđeno **146** parking mesta, **prema tome nedostajućih parking mesta.**

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

[Signature]

PARKING SERVIS
NOVI PAZAR



GRADSKA ČISTOĆA

JKP GRADSKA ČISTOĆA NOVI PAZAR

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

Broj: 1820

u Novom Pazaru, dana 28.08.2026.god.

ELOKSAL BUILDING DOO NOVI PAZAR Ul. AVNOJ-A 6 sprat 2 lokal 16, Novi Pazar

Investitor ELOKSAL BUILDING dostavio je JKP Gradska čistoća zahtev za izdavanje tehničkih uslova za izmenu Urbanističkog projekta za izmenu u toku građenja stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Pox2+Su+P+9 u ul. Save Kovačevića, na kp. 25050/1 i 25050/2 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 59 (pedesetdevet) posuda za otpad-kontejnera.





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Новом Пазару
Одсек за превентивну заштиту од пожара и
експлозија
07.21.1 број 217-5694/26
06.08.2026.године
Нови Пазар
ул. кеј 37 санџачке дивизије бр. 6а

„ELOKSAL BUILDING“ ДОО

НОВИ ПАЗАР
ул. Авној-А6 бр.16

ПРЕДМЕТ: Обавештење

ВЕЗА: Захтев за издавање техничких услова за израду Урбанистичког пројекта

У вези са списима предмета достављеним од стране „ELOKSAL BUILDING“ ДОО из Новог Пазара од 31.07.2026. године који се односе на издавање мишљења које садржи услове у погледу мера заштите од пожара за потребе измене Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног објекта, спратности Пох2+Су+П+9, на кат. парцелама 25050/1 и 25050/2 КО Нови Пазар, град Нови Пазар, обавештавамо Вас да ово Одељење сходно чл. 29 Закона о заштите о пожара („Сл. Гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), издаје 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 могућност, 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, 62/23 и 91/25) и чл. 20. Уредбе о локацијским условима (Сл. Гласник РС“, бр. 87/23).

Такса у износу од 430,00 динара наплаћена је сходно тарифном бр. 1 Закона о републичким административним таксама („Сл. Гласник РС“, бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 98/20, 62/21, 138/22, 54/23, 92/23, 59/24, 63/24, 94/24, 55/25 и 109/25).

ПО НАЛОГУ
НАЧЕЛНИКА СЕКТОРА
полицијски саветник
Ђорђе Недовић



DOKUMENTACIJA O POSTOJEĆEM STANJU

1.	Potvrda – urbanistički projekat za izgradnju stambeno-poslovnog objekta spratnosti 2Po+Su+Pr+7, na k.p. br. 25050/3 i 25050/4 KO Novi Pazar	br. 350-111/24-IV/07 datum: 01.08.2024. god.
2.	Lokacijski uslovi za izgradnju stambeno-poslovnog objekta spratnosti 2Po+Su+Pr+7, na k.p. br. 25050/3 i 25050/4 KO Novi Pazar	br: ROP-NPA-41493-LOC-3/2024 datum: 23.08.2024. god.
3.	Rešenje o građevinskoj dozvoli za izvođenje pripremnih radova na osiguranju temeljne jame radi izgradnje stambeno-poslovnog objekta na k.p. br. 25050/3 i 25050/4 KO Novi Pazar	br: ROP-NPA-41493-CPIH-5/2024 datum: 23.09.2024. god.
4.	Rešenje o građevinskoj dozvoli za izgradnju stambeno-poslovnog objekta spratnosti 2Po+Su+Pr+7, na k.p. br. 25050/3 i 25050/4 KO Novi Pazar	br: ROP-NPA-41493-CPIH-11/2025 datum: 11.03.2025. god.
5.	Potvrda o prijavi radova za izgradnju stambeno-poslovnog objekta spratnosti 2Po+Su+Pr+7, na k.p. br. 25050/3 i 25050/4 KO Novi Pazar	br: ROP-NPA-41493-WA-14/2025 datum: 23.04.2025. god.
5.	Katastarsko-topografski plan postojećeg stanja, snimljen od Geodetske organizacije „GEO-ZENIT NP 2019“	datum: 25.08.2026.god.
6.	Lokacijski uslovi za izgradnju kraka ulice Save Kovačevića sa pratećim instalacijama, na celim kat. parcelama br. 10829/4, 25051 i delovima kat. parcela br. 10829/3, 10843, 10847, 25050/1, 25050/2 i 25052 sve KO Novi Pazar.	br: ROP-NPA-37005-LOC-3/2025 datum: 31.01.2025. god.
7.	Rešenje o deobi parcela od Republičkog geodetskog zavoda – Služba za katastar nepokretnosti Novi Pazar	br. 952-02-3-047-7025/2026 datum: 16.09.2026. god.



**Republika Srbija
Grad Novi Pazar**

Gradska uprava za izvorne i poverene poslove

Stevana Nemanje 2, tel.: 020/313-644

Odeljenje za urbanizam i izgradnju

web: www.novipazar.rs

Broj: 350-111/24-IV/07

Datum: 01.08.2024. godine

Postupajući po zahtevu za potvrđivanje urbanističkog projekta koji je podneo Eloksal Building DOO, ul. Avnoj-a 6, Novi Pazar, a na osnovu člana člana 63. 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 i 37/2019 - dr. Zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023), ovaj organ izdaje sledeću:

P O T V R D U

Da urbanistički projekat za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na k.p.br. 25050/1 i 25050/2 KO Novi Pazar izrađen od strane projektnog biroa „Studio Adet“, broj teh. Dnevnika URB 01/2024, nije u suprotnosti sa važećim planskim dokumentom i ovim zakonom i podzakonskim aktima donetim na osnovu ovog zakona.

Obrazloženje

Odeljenju za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara obratio se Eloksal Building DOO, ul. Avnoj-a 6, Novi Pazar sa zahtevom za potvrđivanje urbanističkog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na k.p.br. 25050/1 i 25050/2 KO Novi Pazar.

Po prijemu urbanističkog projekta, saglasno članu 63. Zakona o planiranju i izgradnji nakon provere formalne ispunjenosti, organizovana je javna prezentacija urbanističkog projekta u trajanju od sedam dana. Na javnoj prezentaciji nije bilo primedbi i sugestija zainteresovanih lica. Po isteku roka za javnu prezentaciju, ovaj organ dostavio je urbanistički projekat komisiji za planove. Komisija za planove izvršila je stručnu kontrolu i utvrdila da urbanistički projekat nije u suprotnosti sa planom šireg područja, Zakonom o planiranju i izgradnji i podzakonskim aktima donetim na osnovu ovog zakona, o čemu je sačinjen pismeni izveštaj sa predlogom da ovaj organ prihvati urbanistički projekat.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove Grada Novog Pazara je dana 01.08.2024. a na osnovu izveštaja sa mišljenjem Komisije za planove Grada Novog Pazara, br. 06-275/24 od 31.07.2024. potvrdilo i pečatom na prednjoj strani overilo urbanistički projekat za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na k.p.br. 25050/1 i 25050/2 KO Novi Pazar, koji je izradio projektni biro „Studio Adet“, broj teh. Dnevnika URB 01/2024, u ime Eloksal Building DOO.

Napomena: Uz projekat su pribavljeni uslovi imaoća javnih ovlašćenja i to, uslovi JKP Vodovod i kanalizacija br. 365/24 od 06.03.2024, JKP Čistoća br. 1250/1 od 21.07.2023., Uslovi za projektovanje i priključenje Elektrodistribucije br. (8k.1.1.0-D-07.06-304957-23 od 18.08.23., Urbanističko-tehnički uslovi izdati od JP za uređivanje građevinskog zemljišta po zahtevu br.282 od 20.02.2024., Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar“ 1645 od 24.07.2023.)

Obradivač:

Maida Ćorović, d.i.a.



M.P.

Rukovodilac odeljenja:

Nihat Crnovršanin, d.i.g.



Republika Srbija

Grad Novi Pazar

Gradska uprava za izvorne i poverene poslove

Stevana Nemanje 2, tel.: 020/313-644

Odeljenje za urbanizam i izgradnju

broj: ROP-NPA-41493-LOC-3/2024

Datum: 23.08.2024.god.

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući zahtevu koji je u ime "ELOKSAL Building" doo, Ive Andrića 6, Novi Pazar podneo punomoćnik Dževad Plojović iz Novog Pazara, [REDACTED] za izdavanje lokacijskih uslova, na osnovu člana 53a., 54. i 55. 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 i 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23) i čl. 3 Uredbe o lokacijskim uslovima ("SL.gl.RS", br.115/20), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju stambeno-poslovnog objekta

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarskih parcela: 25050/1 i 25050/2 obe K.O. Novi Pazar.

Površina katastarske parcele: površina navedenih katastarskih parcela koje ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu je 2468,00 m² i potrebno je izvršiti spajanje parcela pre podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole.

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta „V“, sa odnosima: 72,59% -stambene zgrade sa tri i više stanova klasifikacioni br. 112222, 27,41% -zgrada za trgovinu na veliko i malo klasifikacioni broj: 123002.

PODACI O OBJEKTU: Stambeno-poslovni objekat spratnosti 2Po+Su+Pr+7. Bruto građevinska površina nadzemno je 11251,64 m², ukupna bruto površina 16168,65 m², prema idejnom rešenju

objekta. U zgradi je planirana izgradnja 84 stana, 4 lokala (sa pripadajućom garažom).

Koeficijent zauzetosti Bruto površina etaže/ $P_{\text{parcele}} \times 100\% = 1465,76 / 2468,00 = 59,37\%$

Objekat je konstruktivno i vecim delom funkcionalno podeljen u dve lamele A i B.

U podrumu 1 i 2 (obe lamele-funkcionalno povezane) formiran je garažni prostor kao i pomocne prostorije sa vertikalnim komunikacijama (liftovi i stepeništa) sa ostalim etažama. U suterenu je predvideno za parkiranje, kao i pomocne prostorije sa vertikalnim komunikacijama U prizemlju su formirani glavni ulazi za stambeni deo (Lamela A i Lamela B), kao i poslovni deo sa pratecim sadrzajem koji su dvoetažno na (,prizemlje i I sp).

Na ostalim etažama formirane su stambene jedinice (84 stana) sa svim potrebnim pratecim sadrzajima.

PLANSKI DOKUMENT: Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Novopazarska banja, naselja Pašino guvno, Podbijelje, Industrijska zona, Čerkez mahala, Svojbor, Jaklja, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje Čerimidzinica i deo naselja Šutenovac (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 7/2015 i dr) kojim je propisana izrada urbanističkog projekta i koji je potvrđen pod **brojem 351-111/24 od 01.08.2024;**

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

Namena zemljišta: Višeporodični stambeni objekti, objekti socijalnog stanovanja i poslovni objekti, tipa slobodnostojeći i u neprekinutom nizu, porodični stambeni objekti tipa slobodnostojeći, dvojni, u neprekinutom, poluatrijumskom i prekinutom nizu.

U okviru ovog 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. Izgradnja objekata u svemu podleže pravilima građenja za izgradnju javnih objekata.

Kao prateća namena mogu se javiti i poslovni prostori za komercijalne usluge – filijale banaka, predstavništva, agencije, poslovni biroi i dr., zanatske usluge - pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske i dr., trgovina - prodavnice svih tipova potrošnje i dr., uslužne delatnosti - knjižara, videoteka, hemijska čistiona i dr., ugostiteljstvo - restoran, taverna, kafe bar, picerija, hamburgerija i dr., servisne usluge – benzinske stanice, gasne stanice praonice vozila. Objekti poslovanja mogu biti postavljeni kao slobodnostojeći, u neprekinutom i prekinutom nizu, 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.

U sklopu višeporodičnih stambenih objekata moguća je zastupljenost poslovanja u odnosu na stanovanje max. 40%. U sklopu porodično stambenih objekata moguća je zastupljenost poslovanja u odnosu na stanovanje max. 30%.

Zabranjena je izgradnja svih onih objekata, 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. Nije dozvoljena namena objekata koja može ugroziti osnovnu namenu sa bilo kog aspekta. Zabranjene su sve delatnosti koje bi ugrozile životnu sredinu bukom, vibracijama, gasovima, mirisima, otpadnim vodama, i drugim štetnim dejstvima, kao i objekti koji po arhitektonsko građevinskom sklopu ne odgovaraju karakteru zahvata.

Građevinske i regulacione linije:

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije je definisano na grafičkom prilogu „Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama“. Za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja, građevinska linija od regulacione linije uspostavlja se na 5,00 metara, ukoliko je na grafičkom prilogu manja.

Ispadi na višeporodičnim stanovanim objektima, objektima socijalnog stanovanja i poslovnim objektima, ne mogu prelaziti građevinsku liniju prema regulaciji više od 1,60 m. Ispadi na porodičnim stambenim objektima ne mogu prelaziti građevinsku liniju prema regulaciji više od 1,20 m.

Podzemne etaže mogu preći građevinsku ali ne i regulacionu liniju. Objekti izgrađeni ispred građevinske linije se zadržavaju u postojećem gabaritu i spratnosti i kao takvi se mogu legalizovati ako ne ometaju javnu površinu (regulacionu liniju), saobraćajnu preglednost ili suseda na planiranoj građevinskoj liniji, a takođe je moguća i njihova rekonstrukcija, adaptacija i sanacija, ali dogradnja, nadgradnja i izgradnja su moguće samo iza planom definisane građevinske linije.

Pravila građenja:

- Minimalna površina parcele za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta ili objekta za socijalno stanovanje je 5,00 ari, a za poslovne objekte minimum je 2,00 ara. Minimalna širina parcele za slobodnostojeće višeporodične stambene objekte ili objekte socijalnog stanovanja je 16,00 metara, a u neprekinutom nizu 12,00 metara. Minimalna širina parcele za slobodnostojeće poslovne objekte je 10,00 metara, a u neprekinutom nizu 8,00 metara.

Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg porodičnog stambenog objekta je 2,00 ara, dvojnog 3,60 ari (dve po 1,80 ara), a za objekte u neprekinutom, poluatrijumskom i prekinutom nizu, 1,50 ara. Minimalna širina parcele za slobodnostojeći porodično stambeni objekat je 10,00 metara, dvojne objekte 16,00m (dve po 8,00m) i objekte u neprekinutom nizu 6,00 metara.

Na postojećim katastarskim parcelama, koje su manje od min. zadatih površina i širina i nemaju uslova za formiranje prema zadatim parametrima, moguća je izgradnja porodično stambenih ili poslovnih objekata.

- Parceli se pristupa sa ulice, puta ili druge javne površine. Kod višeporodičnih stambenih objekata obezbediti pristupne interne sobračajnice oko objekta uz zadovoljenje protivpožarnih i ostalih uslova. Širina privatnog prolaza za parcele višeporodičnog stanovanja, koji nemaju direktan pristup javnom putu, je min.3,50m. Širina privatnog prolaza za parcele porodičnog stanovanja, koje nemaju direktan pristup javnom putu ne može biti manja od 2,50m. Postojeći prilazi kod porodično stambene izgradnje, koji imaju širinu ne manju od 2,00m, se zadržavaju.

- Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele je 60%, za objekte višeporodičnog i socijalnog stanovanja ali i porodične stambene objekte, a 70% za objekte poslovanja.

S obzirom na neujednačenu izgrađenost u okviru postojećih domaćinstava (u slučaju da je postojeći procenat izgrađenosti parcela ili drugi urbanistički parametar veći od datih maksimalnih vrednosti), zadržava se postojeća izgrađenost bez mogućnosti povećanja. Podrumska etaža se ne obračunava u BRGP.

Ukoliko je postojeći objekat manji od mogućeg planiranog na osnovu indeksa datih ovim Planom, moguća je dogradnja, odnosno nadgradnja, uz poštovanje sledećih uslova:

- obezbediti potreban broj parking mesta na parceli,
- nije dozvoljeno formiranje otvorenog stepeništa za savladavanje spratnih visina na fasadi objekta već dograđena stepeništa moraju biti zaštićena od spoljnih uticaja i sastavni deo objekta.
- Najveća dozvoljena visina za objekte višeporodičnog i socijalnog stanovanja je 25,00m, a za porodično stambene objekte 12,00m. Maksimalna visina za poslovne objekte je 16,00m.

Za izgradnju novog objekta na parcelama manjim od minimalno utvrđenih površina i širina i na kojima nema uslova za sprovođenje zadatih parametra, maksimalna visine je 10,00m.

Visina i tip objekata zavisi od njegove namene, a mora biti prilagođen uslovima lokacije i funkciji. 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). Objekti mogu imati podrumске ili suterenske etaže, ukoliko ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Kota poda prizemlja je min 0,20m, a max 1,20m od nulte kote tj. kote terena na mestu glavnog ulaza u objekat. Visina etaža se određuje prema nameni, a prema Pravilniku.

- Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog višeporodičnog stambenog objekta (nastrešnica i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) slobodnotojećeg tipa izgradnje i linije susednih građevinskih parcela je 4,00 m.

Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog poslovnog objekta i linije susedne građevinske parcele (nastrešnica i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) je 2,50m.

Za dvojne porodične stambene objekte i objekte u prekinutom nizu, na bočnom delu dvorišta, sa obe strane od granice susedne parcele, najmanje dozvoljeno rastojanje je 2,00m, a za prvi i poslednji objekat u neprekinutom nizu 1,50m.

Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od minimalno zadatih rastojanja od granice susedne parcele, neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele (odnosi se samo na objekte porodičnog stanovanja).

Na rastojanjima manjim od 2,00m moguće je predviđati samo otvore pomoćnih prostorija.

- Na istoj građevinskoj parceli mogu se graditi i drugi objekti, do maksimalnih zadatih parametara.

- Parkiranje za osnovnu i prateću namenu obezbediti na parceli korisnika, u garaži u okviru osnovnog objekta ili posebnom objektu na parceli. Ukoliko je parking, površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište. Za objekte stanovanja i poslovanja potrebno je obezbediti jedno parking mesto (PM) za svaki stan, odnosno jedno parking mesto na 70 m² korisne površine poslovnog prostora.
- Pod garažom u stambenoj zgradi podrazumeva se zatvoreni prostor za parkiranje vozila. Najmanja dimenzija parking mesta za parkiranje je 230/480 cm, parking mesta za podužno parkiranje je 200/550 cm, a garažnog boksa 270/550 cm. Svetla visina garaža na površinama koje su predviđene za kretanje motornih vozila, ne sme biti manja od 220 cm, 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.

- Građenje objekata u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namenom, uz primenu boja, arhitektonskih i dekorativnih elemenata u oblikovanju fasada na način kojim će objekat u prostoru i okruženju obrazovati usaglašenu, estetski oblikovanu celinu. Za građenje objekata koristiti atestirane građevinske materijale, s tim da se preporučuje primena autohtonih materijala sa ovog područja. Krovne ravni oblikovati u skladu sa proporcijama objekta. Krovni pokrivač odabrati u zavisnosti od nagiba krovnih ravni. Fasade treba da su malterisane i bojene odgovarajućom bojom, ili od fasadne opeke ili kombinovane obrade, sa upotrebom stakla, metala, raznih fasadnih obloga, kao ravne površine ili sa ispadima (lođe, balkoni, erkeri i sl.) dozvoljenih veličina.
- Uređenje parcele (kompleksa) vrši se na osnovu propisa i tehničkih uslova i normativa za odgovarajuću namenu. Kompleks (parcels, građevinska parcels) mora biti uređen tako da bude u skladu sa namenom objekta i okruženjem. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter, zelenu površinu parcele i odvodnjavanje. Maksimalno sačuvati postojeći zeleni fond na lokaciji. Minimalni procenat zelenih površina na parceli propisan je u okviru posebnih pravila građenja za svaku namenu. Površinske vode sa jedne parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj.

Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površina građevinske parcele umanjí za površinu prizemlja.

- Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do maksimalne visine od 0,90m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,40m. Ograda građevinskih parcela privrednih i komercijalnih objekata (radni i poslovni objekti privredno-radnih zona, skladišta, radionice i sl.) može biti zidana ili transparentna do maksimalne visine 2,20m. Parcele čija je kota nivelete viša od 0,90m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine od 1,40m koja se može postavljati na podzid čiju visinu određuje nadležna opštinska služba. Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati "živom" (zelenom) ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele ili transparentnom ogradom do visine 1,40m (ili eventualno punom zidanom ogradom do visine 1,40m, uz

saglasnost suseda). Ograđivanje građevinskih parcela za namene koje se po zakonu ograđuju vrši se na način koji je utvrđen određenim pravilnikom.

- Stambeni prostor - stambenu jedinicu sa pomoćnim i pratećim prostorima u okviru višeporodičnog objekta organizovati prema funkciji i važećim normativima. Svetla visina stambenih prostorija ne može biti manja od 2,50m.

Poslovni objekti treba da su izgrađeni prema funkcionalnim, sanitarnim, tehničko - tehnološkim i drugim uslovima prema važećim propisima za određenu namenu ili delatnost. Standardna svetla visina poslovnih, radnih prostorija treba da je u skladu sa propisima za obavljanje određene vrste delatnosti.

Krovne ravni svih objekata u pogledu nagiba krovnih ravni treba da su rešene tako da se odvođenje atmosferskih voda sa površina krova reši u sopstveno dvorište, odnosno usmeri na uličnu atmosfersku kanalizaciju. Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeriti prema drugoj parceli, odnosno objektima na susednim parcelama. Izgrađene saobraćajne površine, pristupne pešačke staze objektima na parceli, rampe garaža u prizemlju i pomoćnih i radnih prostorija kojima se savladava visinska razlika iznad kote terena. Kolske pristupne puteve, dvorišta i manipulativne dvorišne plateau, treba izvesti sa padom orijentisano prema ulici, eventualno delom prema zelenim površinama na parceli (vrt, bašta i slično). U slučaju izgradnje garaže u suterenu objekta, pad rampe za pristup garaži orijentisan je prema objektu, a odvođenje površinskih voda rešava se drenažom ili na drugi pogodan način. Saobraćajne površine - pristupni putevi, platoi treba da su izvedeni sa savremenim kolovoznim zastorom: beton, asfalt ili popločanje raznim tipskim elementima.

- Kod uvođenja programa poslovanja, obavezno se definiše karakter programa i mere zaštite na lokaciji, sa svim elementima zaštite u okviru objekta, instalacija, opreme, parcele i zahvata, sa isključenjem iz programa realizacije svih onih koji po uslovima korišćenja i zaštite, odnosno nameni, ne odgovaraju karakteru celine, odnosno prema potrebi se radi dokumentacija sa aspekta zaštite životne sredine. Osnovni bezbednosni uslovi vezani su za primenu seizmičkih propisa, protivpožarnih propisa, uslova iz geološke podloge i uslova zaštite od ratnih razaranja. Kod većih radova potrebno je izvršiti ispitivanja stabilnosti terena. Takođe, potrebno je da odgovarajuće službe kontrolišu izgradnju, uređenje javnih površina, komunalni otpad, snabdevanje vodom, kanisanje i prečišćavanje otpadnih voda i dr.

Odlaganje smeća sa prostora plana vršiće se prema zadatim parametrima u odnosu na vrstu stanovanja:

- Kod individualog stanovanja na svakoj individualnoj parceli neophodno je bezbediti po jednu kantu za odlaganje smeća, a po jedan kontejner za 10.domaćinstava.
- Kod višeporodičnog stanovanja na svakih 15.stanova postaviti po jedan kontejner
- Kod poslovnih prostorija (trgovinskih, zanatskih, ugostiteljskih i sl.) na 50m², postavlja se jedan kontejner, a ukoliko je poslovni prostor manji od 50m², vlasnici odnosno korisnici poslovnih prostora mogu imati jedan kontejner.
- Kod preduzeća, ustanova, na 200m² postaviti jedan kontejner.

Za izgradnju objekata za koja nisu definisana pravila građenja primenjivaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

PRISTUP PARCELI: Kolski I pešački pristup do objekta planiran je sa novoprojektovane ulice, kat. parcela br. 25051 KO Novi Pazar

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: 24,85 m visina venca, spratnost 2Po+Su+Pr+7 (dva podruma, suterena, prizemlje, 7 spratova).

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na parceli postoje objekti koje je potrebno ukloniti radi izgradnje. Uz idejno rešenje dostavljena su rešenja kojima se odobrtava uklanjanje postojećih objekata.

Prema Kopiji katastarskog plana vodova br.956-306-20579/2024 od 12.08.2024., izdatom od strane RGZ-a, na kat. parceli ima upisanih/ucrtanih vodova.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: objekat se lociran na planom zadatoj građevinskoj liniji koja iznosi 5m od regulacije.

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE, MATERIJALIZACIJA: Spoljni izgled objekta, oblik krova, primenjeni materijali boje i drugi elementi utvrđuju se projektom za građevinsku dozvolu.

FAZNOST RADOVA: Nije predviđena.

PARKIRANJE: Potreban broj parking mesta (PM): 120 – obezbeđeno 121.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU:

- Prilikom izrade tehničke dokumentacije u svemu ispoštovati pravila data Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova („Sl. glasnik RS”, br. 58/12 74/2015 i 82/2015) ili važeći pravilnik koji reguliše tu materiju. Odgovorni projektant je dužan da se izjasni da li je projekat za građevinsku dozvolu urađen u skladu sa ovim i ostalim uslovima i normativima koji regulišu ovu materiju.
- tehničkom dokumentacijom obavezno predvideti odgovarajuće mere zaštite radi očuvanja stabilnosti terena i susednih objekata prilikom izgradnje i upotrebe predmetnog objekta, saglasno Zakonu o geološkim istraživanjima („Sl. glasnik RS“, br.88/11);
- prilikom izrade tehničke dokumentacije odgovorni projektant je obavezan da se pridržava odredaba Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osoba sa invaliditetom, deci i starim osobama („Sl. glasnik RS“, br.22/2015).
- prilikom pripremanja terena i rušenja postojećih objekata obezbediti susedne parcele i objekte na njima.
- Uslovi za energetska efikasnost: objekat mora biti isprojektovan u skladu sa pravilnikom o energetska efikasnosti zgrada („Sl. glasnik RS“, br. 61/11).
- Uslovi sa aspekta zaštite od požara broj 217-6285/24 od 22.08.2024. izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije;

Uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu:

- Tehnički uslovi za izgradnju izdati od „Telekom Srbija”, br. 364928/3-2024 od 15.08.2024.

Uz urbanistički projekat su pribavljeni uslovi imaoća javnih ovlašćenja i to, uslovi JKP Vodovod i kanalizacija br. 365/24 od 06.03.2024, JKP Čistoća br. 1250/1 od 21.07.2023., Uslovi za projektovanje i priključenje Elektrodistribucije br. (8k.1.1.0-D-07.06-304957-23 od 18.08.23., Urbanističko-tehnički uslovi izdati od JP za uređivanje građevinskog zemljišta po zahtevu br.282 od 20.02.2024., Uslovi JKP „Parking servis Novi Pazar“ 1645 od 24.07.2023.)

NEDOSTAJUĆA INFRASTRUKTURA:

Uslovi JP „EPS Distribucije” konstatuju da priključenje objekta nije moguće bez ispunjenja dodatnih uslova. Priključenje predmetnog objekta će biti moguće nakon realizacije Ugovora o izradi tehničke dokumentacije, Ugovora o izgradnji nedostajućih elektroenergetskih objekata i Ugovora o uspostavljanju prava službenosti, odnosno nakon projektovanja i izgradnje EEO navedenih u gore pomenutim uslovima, a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaoćem javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za građevinske dozvole.

Uslovi JKP „Vodovod i kanalizacija” propisuju da je potrebno izgraditi nedostajuću uličnu infrastrukturu vodovoda i kanalizacije, a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaoćem javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za građevinske dozvole

Uslovi JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar” propisuju da je potrebno izgraditi nedostajuću uličnu infrastrukturu (Planiranu ulicu), a ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture zaključen sa imaoćem javnog ovlašćenja dostaviti uz zahtev za građevinske dozvole

Sastavni deo ovih lokacijskih uslova je Idejno rešenje br. teh. dokumentacije IDR 02/2024, urađeno od strane „PRO ARCH 76”, Novi Pazar; Glavni projektant Dževad Plojović, mast.inž.arh., broj licence 300 P 314 17, stim što, na osnovu člana 8đ, tokom sprovođenja objedinjene procedure nadležni organ isključivo vrši proveru ispunjenosti formalnih uslova za izgradnju i ne upušta se u ocenu tehničke dokumentacije, niti ispituje verodostojnost dokumenata koje pribavlja u toj proceduri, već lokacijske uslove, građevinsku i upotrebnu dozvolu izdaje, a prijavu radova potvrđuje, u skladu sa aktima i drugim dokumentima iz člana 8b ovog zakona.

ROK VAŽENJA Lokacijski uslovi važe 2 godine od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole izdate u skladu sa tim uslovima, za katastarske parcele za koje je podnet zahtev.

Podnosilac zahteva može podneti zahtev za izmenu jednog ili više uslova za projektovanje, odnosno priključenje objekta na infrastrukturnu mrežu u kom slučaju se vrši izmena lokacijskih uslova.

Za ove uslove naplaćena je taksa za izdavanje lokacijskih uslova u iznosu 3000,00dina i 500,00din, tarifni br 2., tačka 10. Odluke o opštinskim administrativnim taksama („Sl. list grada Novog Pazara”, br 7 /2006, 17/2008, 2/2009 i „Sl. Grada Novog Pazara”, br.11/15) i 2000,00 din naknada za vođenje centralne evidencije i 400,00din RAT za podnošenje zahteva.

UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU:

Na lokacijske uslove može se podneti prigovor Gradskom veću Grada Novog Pazara u roku od 3 dana od dana prijema istih. Prigovor se podnosi preko Centralnog informacionog sistema sa pozivom na broj ROP-NPA-41493-LOC-3/2024. Uz prigovor priložiti dokaz o uplati republičke administrativne takse u iznosu od 590,00 dinara i dokaz o uplati takse u korist budžeta Grada Novog Pazara u iznosu od 500,00 dinara.

Samostalni savetnik:

Maida Ćorović, d.i.a

RUKOVODILAC odeljenja:

Nihat Crnovršanin, d.i.g.



Republika Srbija
Grad Novi Pazar
Gradska uprava za izvorne i poverene poslove
Odeljenje za urbanizam i izgradnju
Broj predmeta: ROP-NPA-41493-CPIH-11/2025
Datum: 11.03.2025. godine
www.novipazar.rs

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu podnetom od strane "ELOKSAL BUILDING DOO NOVI PAZAR" (MB:21910333, PIB:113666387), ul. Avnoja br. 6, Novi Pazar, broj predmeta: ROP-NPA-41493-CPIH-11/2025, podnet dana 03.03.2025. godine, preko punomoćnika Dževada Plojovića [REDACTED], za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambeno-poslovnog objekta spratnosti 2Po+Su+Pr+7, u ulici Save Kovačevića bb, u Novom Pazaru, na katastarskim parcelama br. 25050/1 i 25050/2 K.O. Novi Pazar, koji je podnet preko Centralnog informacionog sistema, na osnovu čl. 8a., 8d., 8d. 134., 135., 135a., 136., 137., 138. 138a., 139. i 140., Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023), člana 3., 4., 16., 17., 19., 20., 21. i 22. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjenja procedure elektronskim putem ("Sl. glasnik RS", br. 96/2023), Zakona o republičkim administrativnim taksama ("Sl. glasnik RS", br. 43/2003, 51/2003 - ispr., 61/2005, 101/2005 - dr. zakon, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - usklađeni din. izn., 55/2012 - usklađeni din. izn., 93/2012, 47/2013 - usklađeni din. izn., 65/2013 - dr. zakon, 57/2014 - usklađeni din. izn., 45/2015 - usklađeni din. izn., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - usklađeni din. izn., 61/2017 - usklađeni din. izn., 113/2017, 3/2018 - ispr., 50/2018 - usklađeni din. izn., 95/2018, 38/2019 - usklađeni din. izn., 86/2019, 90/2019 - ispr., 98/2020 - usklađeni din. izn., 144/2020, 62/2021 - usklađeni din. izn., 138/2022, 54/2023 - usklađeni din. izn., 92/2023, 59/2024 - usklađeni din. izn., 63/2024 - izmena i dopuna usklađenih din. izn. i 94/2024), Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Sl. glasnik RS", br. 96/2023), član 1., 3., 4. i 17. Pravilnika o energetske efikasnosti zgrada ("Sl. glasnik RS", br. 61/2011), i člana 136., 140. i 141. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. glasnik RS", br. 18/2016, 95/2018 - autentično tumačenje i 2/2023 - odluka US), donosi:

REŠENJE O GRAĐEVINSKOJ DOZVOLI

DOZVOLJAVA SE investitoru "ELOKSAL BUILDING DOO NOVI PAZAR" (MB:21910333, PIB:113666387) izvođenje radova na izgradnji stambeno-poslovnog objekta spratnosti 2Po+Su+Pr+7, u ulici Save Kovačevića bb, u Novom Pazaru, na katastarskim parcelama br. 25050/1 i 25050/2 K.O. Novi Pazar, kategorija objekta "V", klasifikaciona oznaka 112222-stambene zgrade sa tri ili više stanova u odnosu od 72,59%, klasifikaciona oznaka 123002-zgrade za trgovinu na veliko i malo u odnosu od 27,41%.

Osnovni podaci o objektu i lokaciji:

Dimenzije objekta za osnovu podruma (Po2) su:

(43,20+29,10+1,60+14,60+30,00+1,90+7,65+3,00+5,00+1,80+8,45+1,30+5,45+4,98⁵+0,96⁵+7,54⁵+2,90+4,04⁵)m;

Dimenzije objekta za osnovu podruma (Po1) su:

(43,20+29,10+1,60+14,60+30,00+1,90+7,65+3,00+5,00+1,80+8,45+1,30+5,45+4,98⁵+0,96⁵+7,54⁵+2,90+4,04⁵)m;

Dimenzije objekta za osnovu suterena (Su) su:

(43,20+29,10+1,60+14,60+30,00+1,90+7,65+3,00+5,00+1,80+8,45+1,30+5,45+3,50+5,05+2,45+3,35+2,90+4,04⁵)m;

Dimenzije objekta za osnovu prizemlja (Pr) su:

(40,10+24,85+1,60+16,30+30,20+1,90+1,55⁵+3,00+7,59⁵+5,00+1,80+8,45+2,65+5,45+2,15+11,40)m;

Spratnost stambeno-poslovnog objekta je: 2Po+Su+Pr+7 (dva podruma+suteren+prizemlje+sedam spratova);

Ukupna bruto površina objekta-nadzemno je: 11 251,64 m²;

Ukupna bruto izgrađena površina objekta je: 16 168,65 m²;

Ukupna neto površina objekta je: 14 017,10 m²;

Visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima je: 24,85 m;
Broj funkcionalnih jedinica/broj stanova: 84 stana, 3 poslovna prostora;
Broj parking mesta: 121;
Predračunska vrednost objekta je: 567 500 000 dinara.

Sastavni deo ovog rešenja su:

- Lokacijski uslovi broj: ROP-NPA-41493-LOC-3/2024 od 23.08.2024. godine;
- Izvod iz projekta, overen od strane glavnog projektanta Dževada Plojovića, master inž. arhitekture, broj licence: 300P31417;
- Projekat za građevinsku dozvolu (PGD) urađen od strane projektnog biroa "PRO ARCH 76", ul. Miladina Radulovića br. 27, Novi Pazar, odgovorno lice projektanta: Suat Ljajić, preduzetnik, odgovorni projektant: Dževad Plojović, master inž. arhitekture, broj licence: 300P31417, broj tehničke dokumentacije: PGD-08/2024, mesto i datum: Novi Pazar, oktobar 2024. godine.

Prema obračunu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta za rešenje o građevinskoj dozvoli, urađenom od strane ovog organa, broj predmeta ROP-NPA-41493-CPIH-11/2025 od 07.03.2025.godine, utvrđen je ukupni iznos doprinosa od 97.829.575,90 dinara, koji je investitor dužan da uplati u celosti nakon pravosnažnosti rešenja o građevinskoj dozvoli, na način kako je propisano Odlukom o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta ("Sl. List grada Novog Pazara", br. 7/2024 i 16/2024).

Obavezuje se investitor da podnese zahtev za prijavu radova najkasnije 8 dana pre početka izvođenja radova. Uz prijavu radova investitor je dužan da podnese: **dokaz o izvršenoj uplati obaveza u pogledu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, rešenje o kućnom broju, polisu osiguranja od štete prema trećim licima koja može nastati izvođenjem radova** (polisu osiguranja dostavlja investitor ili izvođač radova), **kao i dokaz o plaćenim administrativnim taksama i naknadi za CEOP.**

Tokom sprovođenja objedinjene procedure, nadležni organ isključivo vrši proveru ispunjenosti formalnih uslova za izgradnju i ne upušta se u ocenu tehničke dokumentacije, niti ispituje verodostojnost dokumenata koje pribavlja u toj proceduri, već lokacijske uslove, građevinsku i upotrebnu dozvolu izdaje, a prijavu radova potvrđuje, u skladu sa aktima i drugim dokumentima iz člana 8b ovog zakona.

U slučaju štete nastale kao posledica primene tehničke dokumentacije, na osnovu koje je izdata ova građevinska dozvola, za koju se naknadno utvrdi da nije u skladu sa propisima i pravilima struke, za štetu solidarno odgovaraju projektant koji je izradio i potpisao dokumentaciju, vršilac tehničke kontrole i investitor.

Ovo rešenja, odnosno građevinska dozvola prestaje da važi ako se ne izvrši prijava radova u roku od 3 godine od dana pravosnažnosti rešenja kojim je izdata građevinska dozvola, odnosno ako se u roku od 5 godina od dana pravosnažnosti ovog rešenja ne izda upotrebna dozvola. Rešenje kojim se utvrđuje prestanak važenja građevinske dozvole donosi organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole, a po pravosnažnosti to rešenje dostavlja Poreskoj upravi na čijoj teritoriji se nalazi predmetni objekat.

O b r a z l o ž e n j e

Odeljenju za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara, investitor "ELOKSAL BUILDING DOO NOVI PAZAR" (MB:21910333, PIB:113666387), ul. Avnoja br. 6, Novi Pazar, predao je usaglašeni zahtev ovom organu preko Centralnog informacionog sistema, zaveden pod brojem: ROP-NPA-41493-CPIH-11/2025, podnet dana 03.03.2025. godine, preko punomoćnika Dževada Plojovića [REDACTED], za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambeno-poslovnog objekta spratnosti 2Po+Su+Pr+7, u ulici Save Kovačevića bb, u Novom Pazaru, na katastarskim parcelama br. 25050/1 i 25050/2 K.O. Novi Pazar.

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

- Lokacijski uslovi broj: ROP-NPA-41493-LOC-3/2024 od 23.08.2024. godine;
- Izvod iz projekta, overen od strane glavnog projektanta Dževada Plojovića, master inž. arhitekture, broj licence: 300P31417;
- Projekat za građevinsku dozvolu (PGD) urađen od strane projektnog biroa "PRO ARCH 76", ul. Miladina Radulovića br. 27, Novi Pazar, odgovorno lice projektanta: Suat Ljajić, preduzetnik, odgovorni projektant: Dževad Plojović, master inž. arhitekture, broj licence: 300P31417, broj tehničke dokumentacije: PGD-08/2024, mesto i datum: Novi Pazar, oktobar 2024. godine.

Projekat za građevinsku dozvolu čine:

1-Projekat arhitekture, urađen od strane projektnog biroa "PRO ARCH 76", ul. Miladina Radulovića br. 27, Novi Pazar, odgovorno lice projektanta: Suat Ljajić, preduzetnik, odgovorni projektant: Dževad Plojović, mast.inž.arh., broj licence: 300P31417, broj tehničke dokumentacije: PGD-08/2024, mesto i datum: Novi Pazar, oktobar 2024. godine. Tehnička kontrola urađena je od strane "Društvo za inženjerske delatnosti i tehničko savetovanje STIL HAUS" d.o.o. Novi Pazar, ul. Oslobođenja br. 9, Novi Pazar, odgovorno lice/zastupnik: Šeljka Crnovršanin, direktor, vršilac tehničke kontrole projekta arhitekture: Mirsad Tarhaniš, dipl.inž.arh., broj licence: 302D40006, broj tehničke kontrole: 1/25, mesto i datum: Novi Pazar, januar 2025. godine.;

2-Projekat konstrukcije, urađen od strane projektnog biroa "NP INGPRO" doo Novi Pazar, odgovorno lice: Alsad Mahmutović, preduzetnik, odgovorni projektant: Esad Tokalić, dipl.inž.građ., broj licence: 310N08114, broj tehničke dokumentacije: PGD-37/24, mesto i datum: Novi Pazar, decembar 2024. godine. Tehnička kontrola urađena je od strane "Društvo za inženjerske delatnosti i tehničko savetovanje STIL HAUS" d.o.o. Novi Pazar, ul. Oslobođenja br. 9, Novi Pazar, odgovorno lice/zastupnik: Šeljka Crnovršanin, direktor, vršilac tehničke kontrole projekta konstrukcije: Ajša Rovčanin, dipl.inž.građ., broj licence: 310E51307, broj tehničke kontrole: 1/25, mesto i datum: Novi Pazar, januar 2025. godine.;

3-Projekat hidrotehničkih instalacija, urađen od strane projektnog biroa "MLD projekt" Novi Pazar, ul. Generala Živkovića br. 57, Novi Pazar, odgovorno lice: Melid Trtovac, odgovorni projektant: Melid Trtovac, dipl.inž.arh., broj licence: 300 I 346 10, broj tehničke dokumentacije: PGD 3/2024-3, mesto i datum: Novi Pazar, novembar 2024. godine. Tehnička kontrola urađena je od strane "Društvo za inženjerske delatnosti i tehničko savetovanje STIL HAUS" d.o.o. Novi Pazar, ul. Oslobođenja br. 9, Novi Pazar, odgovorno lice/zastupnik: Šeljka Crnovršanin, direktor, vršilac tehničke kontrole projekta hidrotehničkih instalacija: Mirsad Tarhaniš dipl.inž.arh., broj licence: 302D40006, broj tehničke kontrole: 1/25, mesto i datum: Novi Pazar, januar 2025. godine.;

4.1-Projekat elektroenergetskih instalacija, urađen od strane projektnog biroa "LS-ELEKTROPROJEKT" Novi Pazar, Rajčinoviće bb, odgovorno lice: Sabit Lekpek, dipl.inž.el., odgovorni projektant: Sabit Lekpek, dipl.inž.el., broj licence: 350 2631 03, broj tehničke dokumentacije: PGD 08/2024, mesto i datum: Novi Pazar, oktobar 2024. godine. Tehnička kontrola urađena je od strane "Društvo za inženjerske delatnosti i tehničko savetovanje STIL HAUS" d.o.o. Novi Pazar, ul. Oslobođenja br. 9, Novi Pazar, odgovorno lice/zastupnik: Šeljka Crnovršanin, direktor, vršilac tehničke kontrole projekta elektroenergetskih instalacija: Alma Hašanin, dipl.inž.el., broj licence: 350A11504, broj tehničke kontrole: 1/25, mesto i datum: Novi Pazar, januar 2025. godine;

5.1-Projekat signalnih i telekomunikacionih instalacija, urađen od strane projektnog biroa "LS-ELEKTROPROJEKT" Novi Pazar, Rajčinoviće bb, odgovorno lice: Sabit Lekpek, dipl.inž.el., odgovorni projektant: Sabit Lekpek, dipl.inž.el., broj licence: 350 2631 03, broj tehničke dokumentacije: PGD 08/2024, mesto i datum: Novi Pazar, oktobar 2024. godine. Tehnička kontrola urađena je od strane "Društvo za inženjerske delatnosti i tehničko savetovanje STIL HAUS" d.o.o. Novi Pazar, ul. Oslobođenja br. 9, Novi Pazar, odgovorno lice/zastupnik: Šeljka Crnovršanin, direktor, vršilac tehničke kontrole projekta telekomunikacionih i signalnih instalacija: Alma Hašanin, dipl.inž.el., broj licence: 350A11504, broj tehničke kontrole: 1/25, mesto i datum: Novi Pazar, januar 2025. godine;

5.2-Projekat stabilnih sistema za dojavu požara, urađen od strane projektnog biroa DOO "NP INGPRO", ul. Avnoj-a bb, Novi Pazar, odgovorno lice/zastupnik: Alsad Mahmutović, dipl.inž.el., odgovorni projektant: Alsad Mahmutović, dipl.inž.el., broj licence: 350 A793 04, broj dela projekta: DP 37/24, mesto i datum: Novi Pazar, novembar 2024. godine. Vršilac tehničke kontrole: BELING doo Beograd, ul. Španskih Boraca 32A, lokal 3, odgovorno lice/zastupnik: Blagoje Stojković, vršilac tehničke kontrole predmetnog projekta: Blagoje Stojković dipl.inž.el., broj licence 353 M183 13, broj tehničke kontrole: 291-01/25, datum: 29.01.2025. godine;

6/1.1-Projekat mašinskih instalacija grejanja i hlađenja, urađen od strane projektnog biroa "Termomehanika 2022" doo, ul. Šabana Koče br. 37, Novi Pazar, odgovorno lice projektanta: Edin Tahirbegović, mast.inž.maš., odgovorni

projektant: Kemal Tahirbegović, dipl.inž.maš., broj licence: 330 7593 04, broj tehničke dokumentacije: G-5/2024, mesto i datum: Novi Pazar, decembar 2024. godine. Tehnička kontrola urađena je od strane "Društvo za inženjerske delatnosti i tehničko savetovanje STIL HAUS" d.o.o. Novi Pazar, ul. Oslobođenja br. 9, Novi Pazar, odgovorno lice/zastupnik: Šeljka Crnovršanin, direktor, vršilac tehničke kontrole projekta mašinskih instalacija-grejanja i hlađenja: Suad Suljković, dipl.inž.maš., broj licence: 330 L9 3113, broj tehničke kontrole: 1/25, mesto i datum: Novi Pazar, januar 2025. godine;

6/1.2-Projekat mašinskih instalacija-sprinkler instalacija u garaži, urađen od strane projektnog biroa "Termomehanika 2022" doo, ul. Šabana Koče br. 37, Novi Pazar, odgovorno lice projektanta: Edin Tahirbegović, mast.inž.maš., odgovorni projektant: Kemal Tahirbegović, dipl.inž.maš., broj licence: 330 7593 04, broj tehničke dokumentacije: S-5/2024, mesto i datum: Novi Pazar, decembar 2024. godine. Vršilac tehničke kontrole: "Cepting" d.o.o. Beograd, ul. Gandijeva 76A, Beograd, odgovorno lice: Saša Stojnev, dipl.inž.maš., direktor, vršilac tehničke kontrole: Dragan Sekulović, dipl.inž.maš., broj licence: 330 1242 03, broj tehničke kontrole: 6/2025, mesto i datum: Beograd, februar 2025. godine;

6/1.3-Projekat mašinskih instalacija-ventilacija, odimljavanje i natpritisna instalacija u garaži, urađen od strane projektnog biroa "Termomehanika 2022" doo, ul. Šabana Koče br. 37, Novi Pazar, odgovorno lice projektanta: Edin Tahirbegović, mast.inž.maš., odgovorni projektant: Kemal Tahirbegović, dipl.inž.maš., broj licence: 330 7593 04, broj tehničke dokumentacije: V-5/2024, mesto i datum: Novi Pazar, decembar 2024. godine. Vršilac tehničke kontrole: "Cepting" d.o.o. Beograd, ul. Gandijeva 76A, Beograd, odgovorno lice: Saša Stojnev, dipl.inž.maš., direktor, vršilac tehničke kontrole: Dragan Sekulović, dipl.inž.maš., broj licence: 330 1242 03, broj tehničke kontrole: 5/2025, mesto i datum: Beograd, februar 2025. godine;

6/2.1-Projekat putničkog lifta L1, nosivosti 900kg, urađen od strane projektnog biroa "SHAFT PROJECT DOO", ul. Sonje Marinković br. 57, Indija, odgovorno lice: Biljana Denić, odgovorni projektant: Zoran Denić, dipl.inž.maš., broj licence: 363 I009 21, odgovorni projektant: Bojan Vojnović, dipl.inž.el., broj licence: 350 G560 08, broj dela projekta: ŠP1102-PGD/24, mesto i datum: Indija, novembar 2024. godine. Tehnička kontrola urađena je od strane "GMD PROJEKT DOO BEOGRAD", ul. Dunavska br. 25, Beograd, odgovorno lice/zastupnik: Milan Ninković, vršilac tehničke kontrole mašinskog dela: Milan Ninković, broj licence: 333 A585 04, vršilac tehničke kontrole elektro dela: Milan Figl, broj licence: 350 O893 16, broj tehničke kontrole: TK-11-02/2024, mesto i datum: Beograd, novembar 2024. godine;

6/2.2-Projekat putničkog lifta L2, nosivosti 900kg, urađen od strane projektnog biroa "SHAFT PROJECT DOO", ul. Sonje Marinković br. 57, Indija, odgovorno lice: Biljana Denić, odgovorni projektant: Zoran Denić, dipl.inž.maš., broj licence: 363 I009 21, odgovorni projektant: Bojan Vojnović, dipl.inž.el., broj licence: 350 G560 08, broj dela projekta: ŠP1103-PGD/24, mesto i datum: Indija, novembar 2024. godine. Tehnička kontrola urađena je od strane "GMD PROJEKT DOO BEOGRAD", ul. Dunavska br. 25, Beograd, odgovorno lice/zastupnik: Milan Ninković, vršilac tehničke kontrole mašinskog dela: Milan Ninković, broj licence: 333 A585 04, vršilac tehničke kontrole elektro dela: Milan Figl, broj licence: 350 O893 16, broj tehničke kontrole: TK-11-02/2024, mesto i datum: Beograd, novembar 2024. godine;

6/2.3-Projekat auto platforme P1, nosivosti 3000kg, urađen od strane projektnog biroa "SHAFT PROJECT DOO", ul. Sonje Marinković br. 57, Indija, odgovorno lice: Biljana Denić, odgovorni projektant: Zoran Denić, dipl.inž.maš., broj licence: 363 I009 21, odgovorni projektant: Bojan Vojnović, dipl.inž.el., broj licence: 350 G560 08, broj dela projekta: ŠP1104-PGD/24, mesto i datum: Indija, novembar 2024. godine. Tehnička kontrola urađena je od strane "GMD PROJEKT DOO BEOGRAD", ul. Dunavska br. 25, Beograd, odgovorno lice/zastupnik: Milan Ninković, vršilac tehničke kontrole mašinskog dela: Milan Ninković, broj licence: 333 A585 04, vršilac tehničke kontrole elektro dela: Milan Figl, broj licence: 350 O893 16, broj tehničke kontrole: TK-11-02/2024, mesto i datum: Beograd, novembar 2024. godine;

Elaborat energetske efikasnosti, urađen od strane projektnog biroa "PRO ARCH 76", ul. Miladina Radulovića br. 27, Novi Pazar, odgovorno lice izrađivača: Suat Ljajić, preduzetnik, ovlašćeno lice: Nermin Bogučanin, dipl.inž.arh., broj licence: 381132814, broj dela projekta: PGD-08/2024, mesto i datum: Novi Pazar, oktobar 2024. godine.;

Elaborat zaštite od požara, urađen od strane DOO "NP INGPRO", ul. Avnoj-a bb, Novi Pazar, odgovorno lice/izrađivač: Alsad Mahmutović, dipl.inž.el., ovlašćeno lice: Slavica Makojević, dipl.inž.arh., broj licence: 300 996 04, broj elaborata: EZP 37/24, mesto i datum: Novi Pazar, 2024. godine.

- Izvod iz baze podataka nepokretnosti, izdat od strane RGZ-Služba za katastar nepokretnosti, br. 952-04-047-4036/2025 dana 07.03.2025. godine;

- Ugovor o Izgradnji nedostajuće infrastrukture-rekonstrukcije, vodovodne mreže, fekalne i kišne kanalizacije, overen od strane Javnog beležnika Jelene Fakić, pod brojem: YOII - II:364-2025, dana 14.01.2025. godine;

- Ugovor o regulisanju međusobnih odnosa u vezi komunalnog opremanja neizgrađenog građevinskog zemljišta sredstvima fizičkih i pravnih lica, overen od strane Javnog beležnika Jelene Fakić, pod brojem : YOII - II:1443-2025, dana 19.02.2025. godine;
- Ugovor o izgradnji nedostajućih elektroenergetskih objekata, overen od strane Javnog beležnika Jelene Fakić, pod brojem: YOII - T:11-2025, dana 14.02.2025. godine;
- Rešenje o upravljanju građevinskim otpadom, broj: 501-29/25, dana 31.01.2025. godine;
- Dokaz o uplati administrativne takse za podnošenje zahteva i naknade za Centralnu evidenciju;
- Punomoćje.

Po prijemu zahteva, ovaj organ je izvršio proveru ispunjenosti formalnih uslova za postupanje po navedenom zahtevu i proverio da je nadležan za postupanje, da je podnosilac zahteva lice koje može biti investitor, da je zahtev podnet u propisanoj formi, da je uz zahtev priložena potrebna dokumentacija i da je priložen dokaz o uplati propisanih taksi i naknadi.

Uvidom u navedenu dokumentaciju ustanovljeno je sledeće činjenično stanje:

Uvidom u izdate lokacijske uslove, broj: ROP-NPA-41493-LOC-3/2024 od 23.08.2024. godine, utvrđeno je da su izdati uslovi investitoru "ELOKSAL BUILDING DOO NOVI PAZAR", za izvođenje radova na izgradnji stambeno-poslovnog objekta, kategorija objekta "V", sa odnosima: 72,59% -stambene zgrade sa tri i više stanova klasifikacioni br. 112222, 27,41% - zgrada za trgovinu na veliko i malo klasifikacioni broj: 123002, na katastarskim parcelama 25050/1 i 25050/2 K.O. Novi Pazar.

Uvidom u Izvod iz baze podataka nepokretnosti, izdat od strane RGZ-Služba za katastar nepokretnosti, br. 952-04-047-4036/2025 dana 07.03.2025. godine, utvrđeno je da je katastarska parcela br. 25050/1 K.O. Novi Pazar upisana kao privatna svojina na ime: ELOKSAL BUILDING DOO, sa obimom udela 1/1.

Uvidom u Izvod iz baze podataka nepokretnosti, izdat od strane RGZ-Služba za katastar nepokretnosti, br. 952-04-047-4036/2025 dana 07.03.2025. godine, utvrđeno je da je katastarska parcela broj: 25050/2 K.O. Novi Pazar upisana kao privatna svojina na ime: ELOKSAL BUILDING DOO, sa obimom udela 1/1.

Uvidom u Izvod iz projekta organ je utvrdio da su podaci navedeni u njemu u skladu sa izdatim Lokacijskim uslovima.

Prema obračunu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta za rešenje o građevinskoj dozvoli, urađenom od strane ovog organa, broj predmeta ROP-NPA-41493-CPIH-11/2025 od 07.03.2025.godine, utvrđen je ukupni iznos doprinosa od 97.829.575,90 dinara, koji je investitor dužan da uplati u celosti nakon pravnosnažnosti rešenja o građevinskoj dozvoli, na način kako je propisano Odlukom o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta ("Sl. List grada Novog Pazara", br. 7/2024 i 16/2024).

Za izdavanje ove građevinske dozvole naplaćena je republička administrativna taksa u iznosu od 400,00 dinara i 7.030,00 dinara u smislu Zakona o republičkim administrativnim taksama ("Sl. glasnik RS", br. 43/2003, 51/2003 - ispr., 61/2005, 101/2005 - dr. zakon, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - usklađeni din. izn., 55/2012 - usklađeni din. izn., 93/2012, 47/2013 - usklađeni din. izn., 65/2013 - dr. zakon, 57/2014 - usklađeni din. izn., 45/2015 - usklađeni din. izn., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - usklađeni din. izn., 61/2017 - usklađeni din. izn., 113/2017, 3/2018 - ispr., 50/2018 - usklađeni din. izn., 95/2018, 38/2019 - usklađeni din. izn., 86/2019, 90/2019 - ispr., 98/2020 - usklađeni din. izn., 144/2020, 62/2021 - usklađeni din. izn., 138/2022, 54/2023 - usklađeni din. izn., 92/2023, 59/2024 - usklađeni din. izn., 63/2024 - izmena i dopuna usklađenih din. izn. i 94/2024), naknada za oglašavanje izdatih akata na sajtu grada u iznosu od 500,00 dinara i za izdavanje građevinske dozvole u iznosu od 3.000,00 dinara, saglasno Odluci o opštinskim administrativnim taksama ("Sl. list grada Novog Pazara", br. 1/2018 i 2/2019), kao i dokaz o uplati naknade za Centralnu evidenciju u iznosu od 5.210,00 dinara na osnovu Odluke o naknadama za poslove registracije i druge usluge koje pruža Agencija za privredne registre ("Sl. glasnik RS", br. 131/2022 i 107/2024 - usklađeni din. iznosi).

Shodno navedenom a saglasno članu čl.135.,136. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) i člana 16, 17, 19, 20, 21 i 22. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjenja procedure elektronskim putem ("Sl. glasnik RS", br. 96/2023), organ je odlučio kao u dipozitivu ovog rešenja.

UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU: Protiv ovog rešenja može se uložiti žalba elektronskim putem u roku od 8 dana od dana prijema ovog rešenja Ministarstvu građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture Raški upravni okrug u Kraljevu. Žalba se podnosi preko Centralnog informacionog sistema sa prepisom ovog rešenja i pozivom na gornji

broj. Žalba se taksira administrativnom taksom u iznosu od 590 dinara za RAT, 250 dinara na račun grada Novi Pazar i 520 dinara za CEOP.

Obradivači:
Zehra Smailbegović, mast.inž.arh.
Sanela Mustafić, dipl.pravnik

Rukovodilac:
Nihat Crnovršanin, dipl.inž.građ.



Republika Srbija

Grad Novi Pazar

Gradska uprava za izvorne i poverene poslove

Odeljenje za urbanizam i izgradnju

Broj predmeta: ROP-NPA-41493-CPIH-5/2024

Datum: 23.09.2024. godine

www.novipazar.rs

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući po usaglašenom zahtevu: **ELOKSAL BUILDING DOO NOVI PAZAR** iz Novog Pazara, ulica Ive Andrića broj 6, broj predmeta: ROP-NPA-41493-CPIH-5/2024 od 18.09.2024.god. za izdavanje građevinske dozvole za izvođenje pripremnih radova na osiguranju temeljne jame koji je podnet preko Centralnog informacionog sistema, na osnovu čl. 8a., 8d., 8đ., 134., 135., 135a., 136., 137., 138., 138a., 139. i 140., Zakona o planiranju I izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023), člana 16-21., Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl. glasnik RS", broj 96/2023), člana 60. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Sl. glasnik RS", broj 96/2023), i člana 136., 140. i 141. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. glasnik RS", br. 18/2016, 95/2018 - autentično tumačenje i 2/2023 - odluka US), donosi:

REŠENJE O GRAĐEVINSKOJ DOZVOLI

DOZVOLJAVA SE investitoru: **ELOKSAL BUILDING DOO NOVI PAZAR** [REDACTED] [REDACTED] iz Novog Pazara izvođenje pripremnih radova na osiguranju temeljne jame, radi realizacije izgradnje stambeno-poslovnog objekta, spratnosti: 2Po+Su+Pr+7+Su+Pr+7 u ulici Save Kovačević u Novom Pazaru, na kat. parcelama broj: 25050/1 i 25050/2 Novi Pazar, kategorije objekta "V" sa udelom od

72,59% klasifikacioni broj 112222-Stambene zgrade sa tri ili više stanova i udelom od 27,41% klasifikacioni broj 123002- Zgrade za trgovinu na veliko i malo.

Sastavni deo ovog rešenja su Lokacijski uslovi broj: ROP-NPA-41493-LOC-3/2024 od 23.08.2024.godine, Projekat za građevinsku dozvolu(PGD):10.2–Projekat osiguranja temeljne jame, broj dela projekta:PGD-04/2024, mesto i datum:Novi Pazar, avgust 2024. god., urađen od strane projektanta: DOO "STIL HAUS", ul.Oslobodjenja,br.9 Novi Pazar ,odgovorno lice projektanta: Seljka Crnovrsanin, direktor, čiji je odgovorni projektant Ajša Rovčanin,dipl.ing.građ., broj licence 310 E513 07.

Obavezuje se investitor da podnese zahtev za prijavu radova na uklanjanju objekta i obezbeđenju temeljne jame pre početka izvođenja radova. Uz prijavu radova podnosilac zahteva je dužan da priloži: **Polisu osiguranja od štete prema trećim licima koja može nastati izvođenjem radova, zaključena u skladu sa propisima koji uređuju oblast osiguranja od štete prema trećim licima, kao i dokaz o plaćenim administrativnim taksama i naknadi za CEOP.**

Tokom sprovođenja aobjedinjene procedure, nadležni organ isključivo vrši proveru ispunjenosti formalnih uslova za izgradnju i ne upušta se u ocenu tehničke dokumentacije, niti ispituje verodostojnost dokumenata koje pribavlja u toj proceduri već lokacijske uslove, građevinsku i upotrebnu dozvolu izdaje, a prijavu radova potvrđuje, u skladu sa aktima I drugim dokumentima iz člana 8b.ovog zakona.

U slučaju štete nastale kao posledica primenete tehničke dokumentacije, na osnovu koje je izdata ova građevinska dozvola, za koju se naknadno utvrdi da nije u skladu sa propisima i pravilima struke , za štetu solidarno odgovaraju projektant koji je izradio i potpisao dokumentaciju, vršilac tehničke kontrole i investitor.

Ovo rešenja, odnosno građevinska dozvola prestaje da važi ako se ne izvrši prijava radova u roku od 3 godine od dana pravnosnažnosti rešenja kojim je izdata građevinska dozvola, odnosno ako se u roku od 5 godina od dana pravnosnažnosti ovog rešenja ne izda upotrebna dozvola.Rešenje kojim se utvrđuje prestanak važenja građevinske dozvole donosi organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole, a po pravnosnažnosti to rešenje dostavlja Poreskoj upravi na čijoj teritoriji se nalazi predmetni objekat.

O b r a z l o ž e n j e

Odeljenju za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara zahtevom se obratio investitor: ELOKSAL BUILDING DOO

NOVI PAZAR iz Novog Pazara, ulica Ive Andrića broj 6, broj predmeta: ROP-NPA-41493-CPIH-5/2024 od 18.09.2024.godine za izdavanje građevinske dozvole za izvođenje pripremnih radova na osiguranju temeljne jame, realizacije izgradnje stambeno-poslovnog objekta, spratnosti: 2Po+Su+Pr+7+Su+Pr+7 u ulici Save Kovačević u Novom Pazaru, na kat. parcelama broj:25050/1 i 25050/2 Novi Pazar.

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

-Lokacijski uslovi broj: ROP-NPA-41493-LOC-3/2024 od 23.08.2024. godine;

-Izvod iz projekta urađen od strane Glavnog projektanta Dževad Plojović, dipl. inž. arhitekture, licenca broj: 300P31417 , mesto i datum. Novi Pazara, avgust 2024.godine;

-Projekat za građevinsku dozvolu (PGD): 10.2–Projekat osiguranja temeljne jame, broj dela projekta:PGD-04/2024, mesto i datum:Novi Pazar, avgust 2024. god., urađen od strane projektanta: DOO "STIL HAUS", ul.Oslobodjenja,br.9 Novi Pazar, odgovorno lice projektanta:Šeljka Crnovrsanin, direktor,čiji je odgovorni projektant Ajša Rovčanin, dipl.ing.građ., broj licence 310 E513 07;

-Elaborat o geotehničkim uslovima fundiranja –Geomehančki eleborat, urđen od strane projektanta:„Geoprojekting“d.o.o. preduzeće za geološka istraživanja Jovana Ristića 11/28, Niš. Odgovorno lice projektanta: Vojičić Ratomir, director,broj licence: 391 O428 15 koji je istovremeno i odgovorni projektant . Broj tehničke dokumentacije : 20 - 06/24, mesto i datum: Niš, 22. 6. 2024;

-Dokaz o pravu svojine na zemljištu-list nepokretnosti broj: 16772 izdat od strane RGZ-Služba za katastar nepokretnosti, broj zahteva: 952-04-047-19587/2024 dana: 20.09. 2024.god. koje je odeljenje po službenoj dužnosti pribavilo u postupku, saglasno članu 19.Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem („Sl.glasnik RS”, br.96/2023);

-Dokaz o uplati administrativne takse za podnošenje zahteva i naknade za Centralnu evidenciju.

Kako su ispunjeni formalin uslovi za dalje postupanje,a uvidom u navedenu dokumentaciju ustanovljeno je sledeće činjenično stanje:

Uvidomu izdate lokacijske uslove, br.ROP-NPA-41493-LOC-3/2024 od 23.08.2024. godine utvrđeni su uslovi za izgradnju stambeno-poslovnog objekta,spratnosti: stambeno-poslovnog objekta, spratnosti: 2Po+Su+Pr+7+Su+Pr+7 u ulici Save Kovačević u Novom Pazaru, na kat. parcelama broj:25050/1 i 25050/2 Novi Pazar,kategorije objekta “V”sa udelom od 72,59% klasifikacioni broj 112222-Stambene zgrade sa tri ili više stanova i udelom od 27,41% klasifikacioni broj 123002- Zgrade za trgovinu na veliko i malo.

Uvidom u list nepokretnosti, 16772 izdat od strane RGZ-Služba za katastar nepokretnosti, broj zahteva: 952-04-047-19587/2024 dana: 20.09. 2024. god., utvrđeno je, da je katastarske parcele broj: 25050/1 i 25050/2 KO Novi Pazar upisane obe kao privatna svojina u vlasništvu podnosioca zahteva: ELOKSAL BUILDING DOO NOVI PAZAR sa obimom udela 1/1.

Investitor nema obavezu plaćanja doprinosa za izvođenje pripremnih radova na obezbeđenju temeljne jame, jer ne postoji neto korisna površina za obračun a saglasno važećoj Odluci o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta („Službeni list grada Novog Pazara“, br. 7/2024).

Shodno navedenom a saglasno članu 135., 135a. 136. Zakona o planiranju I izgradnji („Sl. glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) i člana 16, 17, 19, 20, 21 i 22. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem („Sl. glasnik RS“ br. 96/2023), organ je odlučio kao u dipozitivu ovog rešenja.

Za ovo rešenje naplaćena je taksa u korist Grada Novog Pazara za izdavanje građevinske dozvole tač. 11 u iznosu od 3.000,00 dinara i naknada za oglašavanje izdatih akata na sajtu grada u iznosu od 500,00 dinara, tarifni br 2, tačka 9. Odluke o gradskim administrativnim taksama („Sl. list grada Novog Pazara“), br. 2/2019 i 1/2020), naknada za usluge centralne evidencije objedinjene procedure u iznosu od 5.000,00 dinara na osnovu čl. 27a Odluke o naknadama za poslove registracije i druge usluge koje pruža Agencija za privredne registre („Sl. glasnik RS“, br. 119/13, 138/14, 45/15, 106/15, 32/16, 60/16, 75/18, 73/19, 15/20, 91/20, 11/21) kao i RAT u iznosu od 7030,00 dinara za izdavanje rešenja o građevinskoj dozvoli i 400,00 dinara za podnošenje zahteva propisanih Zakonom o republičkim administrativnim taksama („Sl. glasnik RS“, br. 43/2003, 51/2003 - ispr., 61/2005, 101/2005 - dr. zakon, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - usklađeni din. izn., 55/2012 - usklađeni din. izn., 93/2012, 47/2013 - usklađeni din. izn., 65/2013 - dr. zakon, 57/2014 - usklađeni din. izn., 45/2015 - usklađeni din. izn., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - usklađeni din. izn., 61/2017 - usklađeni din. izn., 113/2017, 3/2018 - ispr., 50/2018 - usklađeni din. izn., 95/2018, 38/2019 - usklađeni din. izn., 86/2019, 90/2019 - ispr., 98/2020 - usklađeni din. izn., 144/2020, 62/2021 - usklađeni din. izn., 138/2022, 54/2023 - usklađeni din. izn.).

UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU:

Protiv ovog rešenja može se izjaviti žalba elektronskim putem Ministarstvu građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, Raški upravni okrug – Kraljevo preko Centralnog Informacionog Sistema (CIS) u roku od 8 dana od dana obaveštavanja

stranke o Rešenju. Žalba se može predate i neposredno ili usmeno na zapisnik kod ovogorgana. Žalba se predaje sa pozivom na br. ROP-NPA-41493-CPIH-5/2024 . Žalba se taksira administrativnom taksomod 250,00 dinarana žiroračun grada NovogPazara, 590,00 dinarana RAT i 500,00 dinaraza CEOP.

Samostalni savetnik/Savetnik:

RUKOVODILAC:

Mersad Uglič, dipl.inž.građ.

Nihat Crnovršanin, dipl.inž.građ.

Sanela Mustafić, dipl.pravnik

.



Republika Srbija

Grad Novi Pazar

Gradska uprava za izvorne i poverene poslove

Odeljenje za urbanizam i izgradnju

Broj predmeta: ROP-NPA-41493-WA-14/2025

Datum: 23.04.2025. godine

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara, postupajući po zahtevu investitora "ELOKSAL BUILDING DOO NOVI PAZAR" (MB:21910333, PIB:113666387), ul. Avnoj-a br. 6, Novi Pazar, koji je podnet od strane punomoćnika Dževada Plojovića [REDACTED], broj predmeta: ROP-NPA-41493-WA-14/2025 od 23.04.2025. godine, Centralnom informacionom sistemu, saglasno sa čl. 8d., 8đ., i čl. 148. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023), čl. 31. i 32. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl. glasnik RS", br. 96/2023), čl. 29. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. glasnik RS", br. 18/2016, 95/2018 - autentično tumačenje i 2/2023 - odluka US), čl. 2. i 6. Pravilnika o uslovima osiguranja od profesionalne odgovornosti ("Sl. glasnik RS", br. 81/2023), ovaj organ izdaje:

P O T V R D U

Kojom se investitoru "ELOKSAL BUILDING DOO NOVI PAZAR" (MB:21910333, PIB:113666387), ul. Avnoj-a br. 6, Novi Pazar, **potvrđuje prijava izvođenja radova** na izgradnji stambeno-poslovnog objekta spratnosti 2Po+Su+Pr+7, u ulici Save Kovačevića bb, u Novom Pazaru, na katastarskim parcelama br. 25050/1 i 25050/2 K.O. Novi Pazar, kategorija objekta "V", klasifikaciona oznaka 112222-stambene zgrade sa tri ili više stanova u odnosu od 72,59%, klasifikaciona oznaka 123002-zgrade za trgovinu na veliko i malo u odnosu od 27,41%, a prema Rešenju o građevinskoj dozvoli broj: ROP-NPA-41493-CPIH-11/2025 od 11.03.2025. godine, koje je postalo pravnosnažno dana 20.03.2025.godine.

Datum planiranog početka radova: 15.04.2025. godine.

Datum planiranog završetka radova: 15.04.2026. godine.

Uz zahtev za prijavu radova investitor je podneo:

- Polisa osiguranja broj: 00021720 6, izdata od strane "KOMPANIJA DUNAV OSIGURANJE" a.d.o., od 15.04.2025. godine;
- Izjava investitora o pribavljanju rešenja o kućnom broju, od 17.04.2025. godine;
- Uverenje Gradske uprave za naplatu javnih prihoda broj: 437-1/657/25, od 17.04.2025. godine;
- Punomoćje za podnošenje zahteva;
- Dokaz o uplati administrativnih taksi i naknade za CEOP.

NAPOMENA: Kako od uručenja do isteka roka za žalbu, nije evidentirana žalba na izdato rešenje, ovaj organ potvrđuje da je rešenje broj: ROP-NPA-41493-CPIH-11/2025 od 11.03.2025. godine postalo pravnosnažno dana 20.03.2025.godine.

Obradivač:

Zehra Smailbegović, mast.inž.arh.

Rukovodilac odeljenja:

Nihat Crnovršanin, dipl.inž.grad.

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ - ПЛАН

РЕПУБЛИКА Србија
Град Нови Пазар

ЛОКАЦИЈА : Саве Ковачевића



Снимање :
19.09.2026.год.

Град Нови Пазар
КО.Нови Пазар
кп.бр. 25050/3,25050/4,25050/5 и 25050/6

РАЗМЕРА 1:500

КАТ.СТАЊЕ
ФАК.СТАЊЕ

АГЕНЦИЈА
ГЕО - ЗЕНИТ НП 2019
Фејзовић Емир инж.геод.
М.П.
Емир И.
Фејзовић
Спец. струк. инж. геодез.
01 0724 21
ГЕОДЕТСКА ЛИЦЕНЦА ПРВОГ РЕДА



Republika Srbija

Grad Novi Pazar

Gradska uprava za izvorne i poverene poslove

Stevana Nemanje 2, tel.: 020/313-644

Odeljenje za urbanizam i izgradnju

Broj: ROP-NPA-37005-LOC-3/2025

Datum: 31.01.2025. godine

Novi Pazar, Stevana Nemanje 2

Odeljenje za urbanizam i izgradnju Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara postupajući po zahtevu koji je u ime Grada Novog Pazara, podnela punomoćnica Ajša Zatrić iz Novog Pazara, preko CIS-a, za izdavanje lokacijskih uslova, a na osnovu člana 53a., 54. i 55. 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 i 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/21, 62/23) i čl. 2 Uredbe o lokacijskim uslovima (*"Sl.gl.RS"*, br.87/23) i, izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju kraka ulice Save Kovačevića

sa pratećim instalacijama

PODACI O LOKACIJI:

Broj katastarske parcele: na celim parcelama br. 10829/4, 25051 i delovima kat.parcela br. 10829/3, 10843, 10847, 25050/1, 25050/2 i 25052 sve KO Novi Pazar.

Pre podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole potrebno je formirati građevinsku parcelu u skladu sa planom, a za izgrađeni objekat.

Površina katastarske parcele: / (linijska infrastruktura)

Mesto priključenja na postojeću infrastrukturu: kat. Parcela br. 11378/1 KO Novi Pazar

KLASA OBJEKTA: kategorija objekta G, klasifikaciona oznaka 211201 – ulice i putevi unutar gradova i ostalih naselja i dr.

PODACI O OBJEKTU: maltene horizontalan. Osovina saobraćajnice je upravna na osovinu državnog puta i u pravcu je u prvih 50-ak metara a zatim trasa skreće u levo pod pravim uglom i dalje se pruža pravcem do samog kraja. Ukupna dužina saobraćajnice iznosi 184m a primenjene su dve horizontalne krivine. $R=8m$ kod skretanja pod pravim uglom i 200m na delu koji je gotovo u pravcu.

Niveleta prati postojeće stanje na terenu, na delu gde se saobraćajnica spušta sa državnog puta pad nivelete iznosi 8,8% u dužini od cca 32m a nakon toga je niveleta gotovo horizontalna prilagođavajući se terenu i iznosi 0,07-1,53%.

Širina kolovoza je konstantna na celoj trasi i iznosi 5,0m. Kolovoz je sa obe strane oivičen betonskim ivičnjacima 18/12cm iza kojih se nalazi trotoar promenljive širine, ivica trotoara poklapa se sa regulacionom linijom.

Poprečni nagib kolovoza je jednostran i iznosi 2,0% a poprečni pad trotoara je 1,0% i usmeren je ka kolovozu.

Planirana kretanja vozila i pešaka unutar ulice će biti u skladu sa prihvaćenim urbanističkim projektima stambenih objekata za višeporodično stanovanje

Projektovana kolovozna konstrukcija sastoji se iz sledećih slojeva:

- AB11 $d=4cm$
- BNS 22 $d=7cm$
- DKA 0/31,5mm, $d=20cm$
- DKA 0/63mm, $d=25cm$

Konstrukcija trotoara:

- Behaton $d=6cm$
- Pesak 0/4mm $d=4cm$
- DKA 0/31,5mm, $d=20cm$

Sve instalacije opisane u uslovima imaoća javnih ovlašćenja sastavni su deo planirane saobraćajnice.

PLANSKI DOKUMENT: PGR za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara, koji obuhvata deo naselja Novopazarska banja, naselja: Pašino guvno, Podbijelje, Industrijska zona, Čerkez mahala, Svojbor, Jaklja, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje Čeramidžinica i deo naselja Šutenovac (»Sl. list grada Novog Pazara«, br. 7/2015, 2/2019, 1/2020, 16/2020, 6/2021, 5/2022 i 16/2024)

Uličnu mrežu ovog dela grada čine:

- gradska magistrala
- gradske saobraćajnice
- sabirne saobraćajnice
- ostale saobraćajnice

Državni put prvog reda IB br.22 u obuhvata plana predstavlja gradsku magistralu (ulica Save Kovačevića) kao i državni put prvog reda IB br.29 (ulica Dimitrija Tucovića), dok su gradske saobraćajnice trasa državnog puta drugog reda IIA br. 206 (N.Pazar-Brđani –Banjska-Balaban), koja se poklapa sa ulicom Ruđera Boškovića, novoprojektovana kejska ulica koja prati tok reke Raške nizvodno od mosta u centru grada do Carske ćuprije, ulica Mihajla Pupina, kao i trasa državnog puta drugog reda IIB br. 413 (veza sa državnim putem IB br.22-Novopazarska banja-Izbice-Lopužnja-administrativna linija AP KiM). Mreža sabirnih ulica je data na grafičkom prilogu zajedno sa gradskom magistralom i gradskim saobraćajnicama (grafički prilog br. 05/1 Kategorizacija ulične mreže).

Planiranom urbanističkom regulacijom sa građevinskim linijama definisane su udaljenosti pored predmetnih državnih puteva prvog i drugog reda (grafički prilog br. 06/a i 06/b).

Postojeća ulična mreža ne zadovoljava svojim tehničkim karakteristikama (pre svega ne adekvatnim poprečnim profilima) zahteve normalnog odvijanja saobraćaja. Zauzimanje javnih površina i neplanska i nelegalna izgradnja dovele su do toga da su suženim poprečnim profilima ugroženi svi učesnici saobraćaja, a posebno pešaci. Takodje ozbiljan problem u odvijanju saobraćaja predstavlja nedostatak parking mesta na ulicama i javnih parking garaža.

Da bi se bar na neki način ublažio problem nedostatka parking mesta, ovim Planom je predviđeno postavljanje parking mesta u poslovno-trgovačkoj zoni u ulici Save Kovačević (državni put IB br.22) i u ulici Svojbor do reke Jošanice. Takodje je na javnoj površini na početku ulice Svojbor moguća izgradnja višetažne javne parking garaže. Ova lokacija i njena namena (za javnu garažu) je opravdana zbog blizine gradskog centra, indirektnog priključka na državni put IB br.22 kao i blizine zelene i robne pijace.

Novoprojektovane ulice su Planom projektovane prema standardima predviđenim prema rangu ulica, dok su postojeće u granicama mogućnosti (nedostatak prostora) korigovane, pre svega njihovi geometrijski elementi.

Odvodnjavanje površinskih voda sa kolovoza državnog puta IB br. 22 od početka granice plana na stacionaži km 470+305 do stacionaže km 473+188 vrši se slivnicima za teški teretni saobraćaj prečnika 400 mm, armirano-betonskim bubnjevima prečnika 500 mm i odvodnim cevastim kanalima prečnika 600 mm.Odvodnjavanje ulične mreže vrši se dvojako. Delovi grada koji imaju izgradjenu atmosfersku kanalizaciju odvodnjavanje kolovoza obavljaju preko nje, dok se atmosferska voda sa ulica koje nemaju izgradjenu atmosfersku kanalizaciju sliva na ulice sa kanalizacijom, a u delovima grada bliže vodotokovima odvodnjavanje obavlja otvorenim kanalima do recepijenta.

Trase novih instalacija moraju se projektno usaglasiti sa postojećim instalacijama pored i ispod predmetnih puteva.

Uslovi za ukrštanje instalacija sa predmetnim putem:

- da se ukrštanje sa putem predvidi isključivo mehaničkim podbušivanjem ispod trupa, upravno na put, u propisanoj zaštitnoj cevi
- zaštitna cev mora biti projektovana na celoj dužini između krajnjih tačaka poprečnog profila (izuzetno spoljna ivica rekonstruisanog kolovoza) uvećana za po 3m sa svake strane
- minimalna dubina predmetnih instalacija i zaštitnih cevi od najniže kote kolovoza do gornje kote zaštitne cevi iznosi 1.5m
- minimalna dubina predmetnih instalacija i zaštitnih cevi ispod putnog kanala za odvodnjavanje (postojećeg ili planiranog) od kote dna kanal do gornje kote zaštitne cevi iznosi 1.2m

Prilikom postavljanja nadzemnih instalacija voditi računa o tome da se stubovi postave na rastojanju koje ne može biti manje od visine stuba mereno od spoljne ivice zemljišnog pojasa puta, kao i da se obezbedi visina od 7m od najviše kote kolovoza do lančаницe, pri najnepovoljnijim temperturnim uslovima.

Uslovi za paralelno vođenje instalacija sa predmetnim putem

- predmetne instalacije moraju biti postavljene minimalno 3m od krajnje tačke poprečnog profila puta (nožice nasipa puta ili spoljne ivice putnog kanala za odvodnjavanje) izuzetno ivice rekonstruisanog kolovoza ukoliko se time ne remeti režim odvijanja saobraćaja

- na mestima gde nije moguće zadovoljiti uslove iz prethodnog stava mora se isprojektovati i izvesti adekvatna zaštita trupa predmetnog puta (ukoliko su planirane unutar naseljenog mesta, instalacije postaviti uz krajnju ivicu trotoara)

- ne dozvoljava se vođenje predmetnih instalacija po bankini, po kosinama useka ili nasipa, kroz jarkove i kroz lokacije koje mogu biti inicijalna za klizišta.

Za sve predviđene intervencije i instalacije koje se vode kroz zemljišni pojas (parcelu puta) predmetnog puta potrebno je obratiti se JP „Putevi Srbije“ za pribavljanje uslova i saglasnosti za izradu projektne dokumentacije, izgradnju i postavljanje istih, u skladu sa članom 14 Zakona o javnim putevima i članom 133 stav 14 Zakona o planiranju i izgradnji.

Rekonstrukciju i sanaciju postojećih i izgradnju novih saobraćajnica obavljati striktno u skladu sa važećim normativima Zakona o putevima.

Planskim rešenjem se zadržavaju neke postojeće regulacije ulica u obuhvatu PGR-a, za neke delove postojeće regulacije se vrši korekcija ulica, dok u nekim delovima plana imamo novoplanirane regulacije.

Planom su određene celine, koje će se dalje detaljnije razrađivati i čije će se novoplanirane regulacije definisati kroz izradu Plana detaljne regulacije.

PRISTUP PARCELI: /

VISINA OBJEKTA I SPRATNOST: /

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA KOJE JE POTREBNO UKLONITI PRE GRAĐENJA: Na kopiji katastarskog plana vodova br. 956-306-621/2025 od 16.01.2025. god prikazane su snimljene i evidentirane podzemne instalacija.

GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA: /

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE, MATERIJALIZACIJA: /

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Uslovi za projektovanje i uslovi za priključenje, paralelno vođenje i ukrštanje

- tehničkom dokumentacijom obavezno predvideti odgovarajuće mere zaštite radi očuvanja stabilnosti terena i susednih objekata prilikom izgradnje i upotrebe predmetnog objekta, saglasno Zakonu o geološkim istraživanjima („Sl. glasnik RS“, br.88/11);
- Prilikom pripremanja terena i rušenja postojećih objekata obezbediti susedne parcele i objekte na njima.
- Na osnovu Obaveštenja br. 217-457/25 od 22.1.2025. izdatog od Ministarstva unutrašnjih poslova, Odeljenje za vanredne situacije, nema posebnih uslova i zahteva u pogledu mera zaštite od požara.
- Uslovi za projektovanje i priključenje (za ukrštanje i paralelno vođenje) br. 002/25 od 28.01.2025. JKP „Vodovod i kanalizacija” - Novi Pazar.

- Uslovi za projektovanje – JP Direkcija za izgradnju grada Novog Pazara” broj 141/25 od 23.01.2025.god.
- Uslovi za ukrštanje i paralelno vođenje 8K.1.1.0-D-07.06-27000-25 od 23.01.2025.god izdati od „EPS Distribucija”
- Uslovi JKP “Gradska čistoća” broj 176 od 30.01.2025.

Obzirom da se zahtev odnosi na izgradnju planirane ulice, a kroz uslove imaoca javnih ovlašćenja pored ostalog opisana je nedostajuća infrastruktura, PGD mora sadržati projekte nedostajuće infrastrukture, gradske rasvete i elektroinstalacija i dr.

Odgovorni projektant je dužan da se izjasni da li je projekat za građevinsku dozvolu urađen u skladu sa ovim i ostalim uslovima i normativima koji regulišu ovu materiju i navedeni su u lokacijskim uslovima.

Uz zahtev je dostavljeno Idejno rešenje br. teh. dokumentacije IDR-10/2024, urađeno od strane JP „Zavod za urbanizam grada Novog Pazara”, Glavni projektant Sead Mušović, d.i.g., broj licence 312 R341 18. Na osnovu čl. 8đ, tokom sprovođenja objedinjene procedure, nadležni organ isključivo vrši proveru ispunjenosti formalnih uslova za izgradnju i ne upušta se u ocenu tehničke dokumentacije, niti ispituje verodostojnost dokumenata koje pribavlja u toj proceduri, već lokacijske uslove, građevinsku i upotrebnu dozvolu izdaje, a prijavu radova potvrđuje, u skladu sa aktima i drugim dokumentima iz člana 8b ovog zakona.

ROK VAŽENJA Lokacijski uslovi važe 2 godine od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole izdate u skladu sa tim uslovima, za katastarske parcele za koje je podnet zahtev.

Podnosilac zahteva može podneti zahtev za izmenu jednog ili više uslova za projektovanje, odnosno priključenje objekta na infrastrukturnu mrežu u kom slučaju se vrši izmena lokacijskih uslova.

Za ove uslove naplaćena je naknada za vođenje centralne evidencije u iznosu od 2000,00 din.

UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU: Na lokacijske uslove može se podneti prigovor Gradskom veću Grada Novog Pazara u roku od 3 dana od dana prijema istih. Prigovor se podnosi preko Centralnog informacionog sistema sa pozivom na broj ROP-NPA-37005-LOC-3/2025.

Samostalni savetnik:

Maida Ćorović, d.i.a.

RUKOVODILAC odeljenja:

Nihat Crnovršanin, d.i.g.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Нови Пазар

Број: 952-02-3-047-7025/2026

Датум: 16.09.2026. године

Нови Пазар



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Београд

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД - Служба за катастар непокретности Нови Пазар, на основу Правилника о унутрашњем уређењу и систематизацији радних места у Републичком геодетском заводу, број 110-1/2026 од дана 06.07.2026. године, решавајући по захтеву за провођење промене/а у катастру непокретности који је поднео/ла ELOKSAL BUILDING DOO NOVI PAZAR, АВНОЈ-А 6 2 локал бр.16 НОВИ ПАЗАР, на основу члана 66. став 3. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 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-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), члана 16. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и катастар инфраструктуре („Службени гласник РС“, бр. 41/18, 95/18, 31/19, 15/20 и 92/23) и члана 136. став 1. и члана 140. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, број 18/16, 95/18-аутентично тумачење и 2/23-одлука УС) под бројем 952-02-3-047-7025/2026, дана 16.09.2026.године, доноси:

РЕШЕЊЕ

1. ДОЗВОЉАВА СЕ У КАТАСТРУ НЕПОКРЕТНОСТИ - ЗА КО НОВИ ПАЗАР

Деоба парцела:

кат. парцела број 25050/1 (ЈМБН: РА0013031251584), на адреси САВЕ КОВАЧЕВИЋА

ЗЕМЉИШТЕ ПОД ДЕЛОМ ПРЕДБЕЛЕЖЕНОГ ОБЈЕКТА У ИЗГРАДЊИ, пројектоване површине 640 m², Градско грађевинско земљиште

ВОЋЊАК 1. КЛАСЕ, површине 517 m², Градско грађевинско земљиште

досадашњег имаоца права приватне својине МБ:21910333 ELOKSAL BUILDING DOO, НОВИ ПАЗАР, АВНОЈ-а 6/2, са уделом 1/1

Тако што се уписује:

кат. парцела број 25050/6, на адреси САВЕ КОВАЧЕВИЋА

ВОЋЊАК 1. КЛАСЕ, површине 35 m², Градско грађевинско земљиште

имаоца права приватне својине у корист МБ:21910333 ELOKSAL BUILDING DOO, НОВИ ПАЗАР, АВНОЈ-а 6/2, са уделом 1/1

кат. парцела број 25050/3 (ЈМБН: РА0013031251584), на адреси САВЕ КОВАЧЕВИЋА

ЗЕМЉИШТЕ ПОД ДЕЛОМ ПРЕДБЕЛЕЖЕНОГ ОБЈЕКТА У ИЗГРАДЊИ, пројектоване површине 640 m², Градско грађевинско земљиште

ВОЋЊАК 1. КЛАСЕ, површине 482 m², Градско грађевинско земљиште

имаоца права приватне својине у корист МБ:21910333 ELOKSAL BUILDING DOO, НОВИ ПАЗАР, АВНОЈ-а 6/2, са уделом 1/1

Деоба парцела:

кат. парцела број 25050/2 (ЈМБН: РА0013031251585), на адреси САВЕ КОВАЧЕВИЋА

ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕТЕЖНО ПРЕДБЕЛЕЖЕНИМ ОБЈЕКТОМ У ИЗГРАДЊИ, пројектоване површине 783 m², Градско грађевинско земљиште

ВОЋЊАК 1. КЛАСЕ, површине 528 m2, Градско грађевинско земљиште досадашњег имаоца права приватне својине МБ:21910333 ELOKSAL BUILDING DOO, НОВИ ПАЗАР, АВНОЈ-а 6/2, са уделом 1/1

Тако што се уписује:
кат. парцела број 25050/5, на адреси САВЕ КОВАЧЕВИЋА

ВОЋЊАК 1. КЛАСЕ, површине 41 m2, Градско грађевинско земљиште имаоца права приватне својине у корист МБ:21910333 ELOKSAL BUILDING DOO, НОВИ ПАЗАР, АВНОЈ-а 6/2, са уделом 1/1
кат. парцела број 25050/4 (ЈМБН: РА0013031251585), на адреси САВЕ КОВАЧЕВИЋА

ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕТЕЖНО ПРЕДБЕЛЕЖЕНИМ ОБЈЕКТОМ У ИЗГРАДЊИ, пројектоване површине 783 m2, Градско грађевинско земљиште

ВОЋЊАК 1. КЛАСЕ, површине 487 m2, Градско грађевинско земљиште имаоца права приватне својине у корист МБ:21910333 ELOKSAL BUILDING DOO, НОВИ ПАЗАР, АВНОЈ-а 6/2, са уделом 1/1

2. Упис у катастар непокретности из става 1. овог диспозитива врши се даном коначности овог решења.

3. Висина републичке административне таксе за ЗАХТЕВ износи 430,00 динара. Обавезује се подносилац захтева ELOKSAL BUILDING DOO NOVI PAZAR, АВНОЈ-А 6 2 локал бр.16 НОВИ ПАЗАР да у року од 10 дана од дана достављања овог решења уплати/е републичку административну таксу за ЗАХТЕВ у износу од 430,00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије.

4. Републичка административна такса за списе и радње износи 9820,00 динара. Обавезује се ELOKSAL BUILDING DOO NOVI PAZAR, АВНОЈ-А 6 2 локал бр.16 НОВИ ПАЗАР да у року од 10 дана од дана достављања овог решења, уплати републичку административну таксу за списе и радње у износу од 9820,00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије.

5. ELOKSAL BUILDING DOO NOVI PAZAR, АВНОЈ-А 6 2 локал бр.16 НОВИ ПАЗАР дужан/на је да у року од 10 дана од дана достављања овог решења, под претњом принудне наплате, уплати републичку административну таксу у укупном износу од 10250,00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије број 840-742221843-57 Модел 97 Позив на број 490754060026SD025349817.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

ELOKSAL BUILDING DOO NOVI PAZAR, АВНОЈ-А 6 2 локал бр.16 НОВИ ПАЗАР, поднео/ла је дана 15.09.2026. године захтев ради уписа Промена облика и површине парцеле по планском акту (КН). Уз захтев је доставио Информацију о локацији број: 350-402/26-IV/07 од 10.09.2026. године и елаборат геодетских радова који је израдила геодетска организација Гео Зенит НП 2019 из Новог Пазра.

Поступајући по достављеној/им исправи/ама овај орган је утврдио на основу члана 57. став 4. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и катастар инфраструктуре („Службени гласник РС“, бр.41/18, 95/18, 31/19, 15/20 и 92/23), а по спроведеном поступку да су испуњени услови из члана 66. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 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-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23).

На основу свега изнетог, одлучено је као у диспозитиву овог решења.

Републичка административна такса за ЗАХТЕВ у износу од 430,00 динара утврђена је сходно Тарифном броју 1. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС“, број 43/03, 51/03-испр., 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-усклађени дин.изн., 55/12-усклађени дин.изн., 93/12, 47/13-усклађени дин.изн., 65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн., 45/15-усклађени дин.изн., 83/15, 112/15, 50/16-усклађени дин.изн., 61/17-усклађени дин.изн., 113/17, 3/18-испр., 50/18-усклађени дин.изн., 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20-усклађени дин.изн., 144/20 и 62/21-усклађени дин.изн., 138/22, 54/23-усклађени дин.изн., 92/23-испр, 59/24- усклађени дин.изн., 63/24- усклађени дин.изн., 94/24-испр, 55/25-усклађени дин.изн., 109/2025 и 54/2026 - усклађени дин. изн).

Висина републичке административне таксе за списе и радње у износу од 9820,00 динара утврђена је сходно Тарифном броју 2156. став 5. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС“ бр. 43/03,

51/03-испр., 61/05, 5/09, 54/09,50/11, 70/11-усклађени дин.изн., 55/12-усклађени дин.изн., 93/12, 47/13-усклађени дин.изн., 65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн., 45/15- усклађени дин.изн., 83/15, 112/15, 50/16- усклађени дин. изн., 61/17- усклађени дин.изн., 113/17, 3/18-испр., 50/18- усклађени дин.изн., 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20- усклађени дин.изн., 144/20 и 62/21-усклађени дин.изн., 138/22, 54/23-усклађени дин.изн, 92/23-испр, 59/24- усклађени дин.изн., 63/24- усклађени дин.изн., 94/24-испр, 55/25-усклађени дин.изн., 109/2025 и 54/2026 - усклађени дин. изн).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења допуштена је жалба Републичком геодетском заводу у Београду у року од 8 дана од дана достављања овог решења.

Жалба се подноси Републичком геодетском заводу у Београду преко Службе за катастар непокретности НОВИ ПАЗАР, непосредно писмено или усмено на записник или шаље препоручено путем поште са плаћеном административном таксом у износу од 630,00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије број 840-742221843-57 Модел 97 позив на број 490754060026SD025349817 по тарифном броју 6. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС“, бр.43/03, 51/03-испр., 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-усклађени дин.изн., 55/12-усклађени дин.изн., 93/12, 47/13- усклађени дин.изн., 65/13-др.закон, 57/14- усклађени дин.изн., 45/15- усклађени дин.изн., 83/15, 112/15, 50/16- усклађени дин.изн., 61/17- усклађени дин.изн., 113/17, 3/18-испр., 50/18- усклађени дин.изн., 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20-усклађени дин.изн., 144/20 и 62/21-усклађени дин.изн., 138/22, 54/23-усклађени дин.изн, 92/23-испр, 59/24- усклађени дин.изн., 63/24- усклађени дин.изн., 94/24-испр, 55/25-усклађени дин.изн., 109/2025 и 54/2026 - усклађени дин. изн).

Доставити:

1. ELOKSAL BUILDING DOO, НОВИ ПАЗАР, АВНОЈ-а 6/2
2. Архиви

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
Стручна овера

Dušanir Milanović
16/09/2026 10:45:02

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
Коначна овера

Dušanir Milanović
16/09/2026 10:46:40

5. IDEJNO REŠENJE