

Na osnovu člana 60. i 61. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13--odluka US, 50/2013--odluka US, 98/2013--odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23) i Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 32/19)

Na zahtev finasijera: ESA doo ul.Braća Frašeri br.21 Preševo

I

Na zahtev investitora: Samet Hetemi, s. Crnotince, Preševo

Preduzeće VeeLeN GROUP doo Vranje

izradilo je:

URBANISTIČKI PROJEKAT

**ARHITEKTONSKO URBANISTIČKA RAZRADA LOKACIJE
ZA KPBR 1431 I 1432 KO PREŠEVO,
KOMPLEKS VIŠEPORODIČNIH STAMBENO-POSLOVNIH
OBJEKATA, SPRATNOSTI Po+P+4+Ps**

NARUČILAC:

ESA doo ul.Braća Frašeri br.21 Preševo

Br. tehničkog dnevnika:

148/23

Datum:

14.08.2023. godine

SADRŽAJ

.....	2
A. OPŠTA DOKUMENTACIJA	3
1. Izvod iz registra privrednih subjekata	4
2. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste	5
3. Licenca odgovornog urbaniste	6
4. Izjava odgovornog urbaniste	8
.....	8
B. URBANISTIČKI PROJEKAT - TEKSTUALNI DEO	9
1. UVODNI PODACI, PRAVNI I PLANSKI OSNOV	10
1.1. Uvodni podaci:	10
1.2. Pravni osnov:	10
1.3. Planski osnov:	10
2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA SA PODACIMA O PARCELI I OKRUŽENJU	10
3. USLOVI IZGRADNJE	11
3.1. NAMENA	11
3.2. Regulacija kompleksa	11
3.3. Nivelacija kompleksa	13
3.4. Pristup lokaciji	13
3.5. Parkiranje	13
3.6. Kontejner	13
4. NUMERIČKI POKAZATELJI	13
NUMERIČKI PODACI - URBANISTIČKI PARAMETRI	13
5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA	14
6. NAČIN PRIKLJUČKA NA INFRASTRUKTURU	14
Saobraćajna infrastruktura:	14
Telekomunikaciona infrastruktura:	15
Vodovodna infrastruktura:	15
Odvođenje otpadnih i atmosferskih voda:	15
Uslovi energetske efikasnosti:	15
Uslovi protivpožarne zaštite:	15
7. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI	16
8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	16
9. USLOVI ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA	16
10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA	16
11. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA	18
C. DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA	19
1. Informacija o lokaciji	20
2. EPS USLOVI	29
3. TELEKOM SRBIJA – USLOVI	31
4. MORAVICA USLOVI	35
D. URBANISTIČKI PROJEKAT - GRAFIČKI DEO	36

A. OPŠTA DOKUMENTACIJA

SADRŽAJ:

1. Izvod iz registra privrednih subjekata
2. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste
3. Licenca odgovornog urbaniste
4. Izjava odgovornog urbaniste

1. Izvod iz registra privrednih subjekata



Регистар привредних субјеката
БД 45271/2018

Дана, 30.05.2018. 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), одлучујући о регистрационој пријави промене података код PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE KONSALTING I INŽENJERING VEELEN GROUP DOO VRANJE, матични број: 20153377, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Ненад Стојковић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE KONSALTING I INŽENJERING VEELEN GROUP DOO VRANJE

Регистарски/матични број: 20153377

и то следећих промена:

Промена претекне делатности:

Брише се:

7490 - Остале стручне, научне и техничке делатности

Уписује се:

7111 - Архитектонска делатност

О б р а з л о ж е њ е

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 25.05.2018. године регистрациону пријаву промене података број БД 45271/2018 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:
Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.



2. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste

Na osnovu člana 38. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13--odluka US, 50/2013--odluka US, 98/2013--odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23) donosim:

R E Š E N J E

o određivanju odgovornog urbaniste
za izradu

URBANISTIČKOG PROJEKTA

**ARHITEKTONSKO URBANISTIČKA RAZRADA LOKACIJE
ZA KPBR 1431 I 1432 KO PREŠEVO,
KOMPLEKS VIŠEPORODIČNIH STAMBENO-POSLOVNIH OBJEKATA,
SPRATNOSTI P+4**

Za odgovornog urbanistu, za izradu tehničke dokumentacije u celini iz oblasti struke, određujem:

dipl.ing.arh. **Nenad Stojković**
licenca broj **200 1324 12**

P O T V R D A:

Ovim se potvrđuje da je navedeno lice ispunilo uslova propisane čl. 62 Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10--odluka US, 24/11, 121/12, 42/13--odluka US i 50/13--odluka US, 98/13--odluka US 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 i 52/21).

Vranje

D I R E K T O R

14.08.2023. godine

dia. Nenad Stojković

3. Licenca odgovornog urbaniste



Број: 02-12/456175
Београд, 12.10.2022. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Ненад М. Стојковић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1324 12

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 16.10.2023.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



М.П.

Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

4. Izjava odgovornog urbaniste

o usaglašenosti dokumentacije i primeni propisa

Ovim izjavljujem:

1. Da je Urbanistički projekat ARHITEKTONSKO URBANISTIČKA RAZRADA LOKACIJE ZA KPBR 1431 I 1432 KO PREŠEVO, KOMPLEKS VIŠEPORODIČNIH STAMBENO-POSLOVNIH OBJEKATA, SPRATNOSTI Po+P+4+Ps, urađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23)
2. Da je Urbanistički projekat urađen u skladu sa Prostorni plan opštine Preševo („Sl.gl. opštine Preševo“, br. 8/22)
3. I da su prilikom izrade Urbanističkog projekata poštovani i primenjeni svi važeći propisi, standardi i normativi.

14.08.2023. godine

Odgovorni urbanista:

Nenad Stojković
Licenca br. 200 1324 12

B. URBANISTIČKI PROJEKAT - TEKSTUALNI DEO

SADRŽAJ:

1. Uvodni podaci, pravni i planski osnov
2. Obuhvat urbanističkog projekta sa podacima o parceli i okruženju
3. Uslovi izgradnje
4. Numerički pokazatelji
5. Način uređenja slobodnih i zelenih površina
6. Način priključenja na infrastrukturu
7. Inženjerskogeološki uslovi
8. Mere zaštite životne sredine
9. Uslovi zaštite kulturnih dobara
10. Tehnički opis objekta
11. Smernice za sprovođenje urbanističkog projekta

1. UVODNI PODACI, PRAVNI I PLANSKI OSNOV

1.1. Uvodni podaci:

Povod za izradu Urbanističkog projekta je obaveza izrade koja je propisana Prostorni plan opštine Preševo („Sl.gl. opštine Preševo“, br. 8/22), za potrebe urbanističko-tehničkog oblikovanja objekata, lokacija i kompleksa višeporodičnog stanovanja, višeporodično stambeno-poalovnih objekata i stambenih objekata, spratnosti Po+P+4+Ps.

Cilj izrade ovog Urbanističkog projekta je *"Potreba za detaljnom arhitektonsko-urbanističkom razradom u području naselja sa mešovitim stanovanjem*, a prema Prostorni plan opštine Preševo („Sl.gl. opštine Preševo“, br. 8/22).

Shodno tome, na zahtev investitora ESA doo ul.Braća Frašeri br.21 Preševo, pristupili smo izradi Urbanističkog projekta, sa opredeljenjem da se izvrši izgradnja 7 objekata i to: jedan objekat višeporodični stambeno-poslovni, a druga šest čisto stambeni objekti, prvi je spratnosti Po+P+4+Ps, a ostali šest su Po+P+4+Ps.

Urbanistički projekat je urađen kao analiza predmetne lokacije sa aspekta urbanističko-arhitektonske razrade za planiranu izgradnju i predstavlja osnov za ishodovanje Rešenja o lokacijskim uslovima.

1.2. Pravni osnov:

Zakon o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23)-u daljem tekstu: **Zakon**;

Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenta prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS" broj 32/2019)- u daljem tekstu: **Pravilnik**.

1.3. Planski osnov:

Prostorni plan opštine Preševo („Sl.gl. opštine Preševo“, br. 8/22).

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA SA PODACIMA O PARCELI I OKRUŽENJU

Obuhvat urbanističkog projekta sačinjavaju tri cele katastarske parcele i to: 1431 i 1432 K.O. Preševo, ukupne površine 9462,00 m².

Predmetni prostor je lociran u atraktivnom području sa dobrim položajem i poseduje sve elemente stambeno-poslovnog ambijenta.

Parcela izlazi na javnu površinu sa južne strane, saobraćajnica k.p.br. 2758 KO Preševo, koja nije izvedena u projektovanom profilu iz Plana. Sa zapadne strane su kpbr 1430. Sa severne strane su k.p.br. 1412, 1413, 1414, 1415 i 1416, dok su sa istočne strane kpbr 1433. Na predmetnom području nema izgrađenih objekata, kao ni na susednim parcelama.

Parcela je pravilnog geometrijskog oblika, približan trapezu, sa bočnim stranama približno upravno na osovину ulice.

Postojeće stanje katastarske parcele:

Broj kat. parcele	Katastarska opština	Površina cele kat. parcele (m ²)
1431	Preševo	3500
1432	Preševo	5926
Ukupna površina obuhvata:		9426

3. USLOVI IZGRADNJE

Cilj izrade ovog Urbanističkog projekta je urbanističko-arhitektonska razrada lokacije i preispitivanje mogućnosti i ograničenja za izgradnju željenih sadržaja u granicama obuhvata sa rešenjima kolskih prilaza, pešačkih prilaza i predlozima priključaka na spoljnu infrastrukturnu mrežu.

3.1. NAMENA

Prema Prostorni plan opštine Preševo, pomenute katastarske parcele pripadaju u građevinsko područje naselja na kojoj se mogu graditi stambeni, stambeno-poslovni, pomoćni objekti.

Objekti koji mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli, mogu biti u neprekinutom nizu, u prekinutom nizu i kao slobodnostojeći.

Na predmetnom prostoru opredeljenje investitora je da izgradi sedam objekta višeporodičnog stanovanja, gde samo u jednom objektu, orijentisanom ka regulaciji u prizemlju objekta treba da bude poslovanje koje je primereno višeporodičnom stanovanju.

3.2. Regulacija kompleksa

Prema Prostornom Planu opštine Preševo („Sl.gl. opštine Preševo“, br. 8/22)., definisan je pojas regulacije sa južne strane obuhvata Urbanističkog projekta. Planom je postojeća saobraćajnica, profila 5m, koja se proteže istok zapad. Ova saobraćajnica tangira obuhvat Urbanističkog projekta.

Veličina građevinske parcele je 9.426,00m².

Širina fronta građevinske parcele je 46,96 metara. Dužina bočnih strana građevinske parcele su, sa istočne strane 211,93 metara, a sa zapadne strane 199,95 metara.

Horizontalna regulacija:

Udaljenje građevinske linije od regulacione linije na osnovu Prostornog Plana iznosi 5,0 metara.

Udaljenje slobodnostojećih objekata u odnosu na bočne granice parcele (objekti spratnosti P+4+Ps) je minimalno 4,0 metara, prema Planu. Urbanističkom razradom objekti su postavljeni na udaljenosti od minimalno 4,12 metara od bočnih granica parcele do 11,35 m.

Udaljenje slobodnostojećih objekata u odnosu na zadnju granicu parcele (objekti spratnosti P+4) je minimalno 4,0 metara, prema Planu. Urbanističkom razradom udaljenje objekta od zadnje granice parcele je minimalno 4,3 – 11,14 metara.

Udaljenje objekta od susednih, bočnih objekata je 1/3 višeg objekta ukoliko se na bočnim stranama predviđu otvori stambenih prostorija. Na susednim parcelama nema izgrađenih objekata, ali kako je objekat udaljen min 4,0 metara a visina objekta do venca je 18,25 m (6,1 m) sa udaljenjem od min 2,5 m na susednim parcelama, ispunjavaju parametre iz plana.

Udaljenje objekta od naspramnih objekata je 1/3 višeg objekta ukoliko se na bočnim stranama predviđu otvori stambenih prostorija. Na naspramnim parcelama nema izgrađenih objekata, a planirani objekat je postavljen na građevinsku liniju.

Vertikalna regulacija:

Maksimalna spratnost objekta, za parcele veće od 600 m² je P+4+Ps, što odgovara visini objekta od oko 16,5 metara do kote venca, odnosno 19,5 metara do kote slemena. Idejnim rešenjem predviđa se izgradnja objekta spratnosti P+4+Ps sa visinom venca od 18,25m (16,65+1,60) odnosno visine slemena 19,58 m(17,98+1,6).

Pristup parceli je sa južne strane, kolski ulaz u jugoistočnom delu parcele širine 3.5m, a izlaz u jugozapadnom delu, širine takođe 3.5 metara. Ova širina interne saobraćajnice zadovoljava širinu prilaza za protivpožarna vozila. Interna saobraćajnica je jednosmerna.

Pešački prilaz do objekata je pešačkim stazama.

Veličina, oblik, pristupačnost, uslovljenost iz Plana kao i njen položaj u okruženju uticali su na predloženo arhitektonsko-urbanističko rešenje. Sa urbanističkog aspekta izgradnjom predmetnog objekta, ostvaruju se pre svega sledeći ciljevi: povećanje intenziteta korišćenja prostora i stvaranje novog urbanog ambijenta modernog duha čime se jača stepen atraktivnosti lokacije (pozicija i gabarit objekta dati su u grafičkom prilogu).

3.3. Nivelacija kompleksa

Teren je u blagom padu od juga prema severu.

Pristupne pešačke i kolske površine usklađene su sa postojećom niveletom saobraćajnice.

3.4. Pristup lokaciji

Saobraćajni pristup građevinskoj parceli je sa jugoistočne strane, sa koje se ulazi na predmetnoj parceli.

3.5. Parkiranje

Parkiranje je rešeno u podrumskom delu lamela A, B, C, D, F i G 122 parking mesta i na parceli gde je smešteno 107 parking mesta, što predstavlja ukupno 129 pm, (227 stana i 2 lokala). Dimenzije parking mesta su od 2,30/4,80 m, dok su dimenzije parking mesta za osobe

sa posebnim potrebama 3,70/4,80 metara.

3.6. Kontejner

Za potrebe sakupljanja, radi iznošenja, smeća, na parceli je opredeljeno mesto za kontejner (dato u grafičkom prilogu).

4. NUMERIČKI POKAZATELJI

Prikaz numeričkih podataka: namene, površina, spratnost, indeks iskorišćenosti, zelene površine i dr., prikazan je u sledećoj tabeli:

k.p. br.1431 I 1432 KO Presevo					
Bilans	Povrsina na građevinskoj parceli	9426	Tabela broj površine u osnovi prizemlja	9426	Tabela broj površine u osnovi sprata
r.b.	Namena	Povrsina u osnovi prizemlja (m ²)	Procena ucesca (%)	Povrsina u osnovi sprata (m ²)	Procena ucesca (%)
1	Pod gabaritom objekat A	403,00	4,28	464,21	4,92
	Pod gabaritom objekat B	573,00	6,08	588,22	6,24
	Pod gabaritom Objekat C	573,00	6,08	588,22	6,24
	Pod gabaritom Objekat D	573,00	6,08	588,22	6,24
	Pod gabaritom objekat E	573,00	6,08	588,22	6,24
	Pod gabaritom objekat F	573,00	6,08	588,22	6,24
	Pod gabaritom objekat G	573,00	6,08	588,22	6,24
2	Uredjenje zelene površine	1915,87	20,33	1915,87	20,33
3	Saobracjane površine	1838,09	19,50	1838,09	19,50
4	Parking Prostor	1300,29	13,79	1300,29	13,79
5	Pesacke komunikacije	157,03	1,67	157,03	1,67
6	Trafo	20,00	0,21	20,00	0,21
6	Rampe	353,28	3,75	353,28	3,75
		UKUPNO:	100,00	UKUPNO:	101,61
Uporedni prikaz urbanističkih pokazatelja			tabela 2		
Urbanistički pokazatelji		prema drugu izmene I dopune PGR-Presevo		prema urban. projektu (na osnovu idejnog resenje)	
Povrsina građevinskih parcela		9426,00		9426,00	
Stepen zauzetnsoti (u osnovi prizemlja) spratnsot		do 50% (ili min 600 m ²) do P+4+PS		40,75	
Stepen zauzetnsoti (u osnovi sprata) spratnsot		do 50% (ili min 600 m ²) do P+4+PS		42,37	
Zelenilo		(objekti spratnsoti do P+4 +PS)-20% (1885,20 m ²)		20,33	
nacin parkiranja		1PM na jedan stan ili poslovnu jedinicu		122 PM Podrum (1380,48 m ²) 107 PM Parter (1300,29 m ²)	

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Unutar parcele sve slobodne površine definisane su u okviru grafičkog prikaza kao zelene površine, parking prostor i popločane pešačke površine. Deo popločanih površina koriste se za ulaz u poslovni deo i ulaz u stambeni deo. Površine pod zelenilom svojim karakteristikama pojačavaju dekorativnost površine i doprinose da čitav prostor parcele predstavlja jednu skladnu celinu.

6 NAČIN PRIKLJUČKA NA INFRASTRUKTURU

Za funkcionisanje objekta sa planiranim sadržajem, predviđaju se instalacije vode, kanalizacije, mašinske instalacije grejanja, ventilacije i klimatizacije, elektroenergetske instalacije, instalacije uzemljenja i gromobrana, telefonske instalacije, TV i kablovske instalacije, i dr.

Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže a na osnovu propisa, saglasnosti i uslova vlasnika pojedinačnih instalacija.

Saobraćajna infrastruktura:

Saobraćajni pristup građevinskoj parceli je sa južne strane sa opštinske saobraćajnice, sa koje se ulazi na predmetnu parcelu.

Elektroenergetska infrastruktura:

Za priključenje planiranih objekata planira se izgradnja trafo stanice na parceli, (položaj TS dat je u grafičkom prilogu, a nalazi se u jugozapadnom delu parcele prema regulaciji).

Priključenje planiranog objekta na distributivni elektroenergetski sistem vrši se prema uslovima EPS Distribucija d.o.o. Beograd – Ogranak Elektrodistribucije Vranje, prilikom izdavanja lokacijskih uslova.

Sve elektroenergetske vodove na predmetnoj parceli rešiti putem podzemnog kabela.

Sve elektromontažne radove na električnoj mreži izvesti u saglasnosti sa važećim tehničkim propisima i normativima.

Telekomunikaciona infrastruktura:

Priključenje planiranog objekta na javnu telekomunikacionu mrežu vrši se prema uslovima Telekom Srbija – REGIJA NIŠ, IZVRŠNA JEDINICA VRANJE, prilikom izdavanja lokacijskih uslova.

Vodovodna infrastruktura:

Vodosnabdevanje predmetnog objekta rešava se priključenjem na uličnu vodovodnu mrežu.

Kapacitet priključka će se utvrditi u skladu sa hidrauličkim proračunom. Lokacija,

dimenzije, oprema i izgled šahte mora biti u skladu sa "Uslovima za projektovanje i priključenje" od strane JP Moravica Preševo, prilikom izdavanja lokacijskih uslova.

Odvođenje otpadnih i atmosferskih voda:

Odvođenje otpadnih voda iz predmetnog objekta rešiti priključkom na postojeću uličnu kanalizacionu mrežu, koja će se dimenzionisati projektom za građevinsku dozvolu a u odnosu na održanj broj radnika koji će biti zaposljeni.

Postaviti revizione silaze na svim prelomima i priključcima.

Odvođenje atmosferskih voda gravitaciono ka zelenilu na parceli.

Uslovi energetske efikasnosti:

U cilju obezbeđenja efikasnog korišćenja energije i utvrđivanja ispunjenosti uslova energetske efikasnosti zgrada, neophodna je izrada Elaborata Energetske Efikasnosti u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada (*„Sl.glasnik RS,, br.61/2011).*

Uslovi protivpožarne zaštite:

Prilikom projektovanja i izvođenja radova, pri izboru materijala voditi računa o njihovoj otpornosti sa aspekta tehničke i protivpožarne zaštite. Radi zaštite od požara objekat mora biti realizovan prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima:

- Objekat mora biti realizovan u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara (*„Sl.glasnik RS,, br.111/09)* i Pravilnikom o načinu izrade tehničke dokumentacije za objekte visokogradnje (*„Sl.glasnik RS,, br.15/08)* i Zakonom o izmenama i dopunama zakona o zaštiti od požara (*„Sl.glasnik RS,, br.20/15);*
- Prilikom projektovanja građevinskih konstrukcija koristiti materijale čija vatrootpornost zadovoljava standarde JUSU.J1.240 i ostalih važećih tehničkih propisa.

7. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Pre početka izrade projekta za građevinsku dozvolu potrebno je uraditi inženjersko-geološko ispitivanje terena. Na osnovu dobijenih rezultata izvršiti odabir načina fundiranja objekata i dimenzionisanje temelja planiranog objekata.

8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Planirani objekat po svojoj ukupnoj korisnoj površini nije svrstan u objekte za koje se, prema Uredbi o utvrđivanju liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu ("Službeni glasnik RS", br. 104/2008), može zahtevati izrada studije o proceni uticaja objekta na životnu sredinu.

9. USLOVI ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA

Prema Prostornom planu opštine Preševo u obuhvatu urbanističkog projekta nema evidentiranih zaštićenih kulturnih dobara.

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke

predmete od izuzetnog značaja investitor je u obavezi da obustavi radove radi istraživanja lokacije i da o tome obavesti nadležnu instituciju u skladu sa Zakonom o kulturnim dobrima („Sl.list RS., br.71/94).

10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

TEHNIČKI OPIS UZ IDEJNO REŠENJE

ARHITEKTURA

Ovim projektom predviđena je izgradnja stambene zgrade sa vise stanova.

Objekat je spratnosti P+4+Ps i Po+P+4+Ps u Preševo, na k.p. br: 1431,1432 KO Preševo.

KONSTRUKCIJA

- Objekat se radi u sistemu skeletne konstrukcije sa armiranobetonskim stubovima i gredama, ojačanim sa vertikalnim i horizontalnim serklažima betonirani betonom MB30.
- Medjuspratna konstrukcija je armirano betonska konstrukcija livena na licu mesta, h= 15 cm , betonirana betonom MB .
- Stubovi su dimenzije 25x65,25x130 fundiraju se na trakasne temelj d=135cm
- Zidovi cikle su armirano-betonski debljine d=25 cm.
- Spoljašnji zidovi zidaju se giter blokom d=25cm, i obloženi demit fasadom d=10 cm.
- Pregradni zidovi u stanu su od šuplje opeke d=12 cm.
- Horizontalna hidroizolacija u prizemlju radi se od sloja "Kondor 4".
- Stepenište je armirano betonsko liveno na licu mesta.
- Vertikalni serklaži su armirano betonski MB30.
- Horizontalni serklaži su od armiranog betona MB30.
- Krovna konstrukcija je drvena oslonjena na međuspratnu konstrukciju, pokrivena je plastificirani limom d=0.05 cm.

SPOLJAŠNJA OBRADA

- Spoljašnji zidovi se sastoje od demit d=10 cm i giter bloka d=25 cm u produžni malter 1:3:9, d=2.0 cm.
- Soklu oko objekta u visini od 50-160 cm obložiti hageplastom.
- Pokrivač je plastificirani limom na daščanim letvama b/h=5/3 cm, koje se oslanjaju na drvene grede dimenzije 10/12 cm.
- Termička zaštita tavanke konstrukcije ostvaruje se pločama od stiropora d=12 cm, koje su postavljaju između rogova.
- Prozori su standardnih dimenzija od plastičnih profila dvostruko zastakljeni termo staklom 4+12+4 mm, dok su ulazna vrata u prizemlju i garaži od aluminijumske bravarije zastakljene termopan staklom 4+12+4 mm.
- Odvod vode sa krova rešen je pomoću olučnih horizontala i vertikala od plastificiranog lima d=0,55mm.
- Opšivanje prozorskih banaka je plastificiranim limom d=0,55mm.
- Parterno uređenje dvorišta je predviđeno sa izgradnjom trotoara oko objekta.

UNUTRAŠNJA OBRADA

- Zidovi u kuhinji se oblažu keramičkim pločicama visine 1,60 m, dok se u sanitarnim prostorijama oblažu keramičkim pločicama do plafona.

- Unutrašnji zidovi se malterišu produžnim malterom, gletuju i boje poludisperzivnom bojom.
- Podovi su rešeni na nekoliko načina u zavisnosti od funkcije prostorije. U lokalu i ostavi u prizemlju je cementna košuljica d=5 cm. U komunikacijama (stepenišni prostor), kuhinji, kupatilu i terasi pod je od granitne pločice d=1 cm. Podovi u hodniku, dnevnom boravku su od laminata isto tako i u spavaćoj sobe, su od laminata. laminat se postavlja preko cementnoj košuljici d=5 cm, ispod koje je PE folija, koja je preko stiropora d=3 cm. Keramičke pločice se postavljaju na cementnom malteru d=5 cm, ispune od peska d=8 cm i jednog sloja hidroizolacije od "Kondor 4" preko cementne košuljice d=5 cm.
- Unutrasnja vrata su duplosperovana. Sva vrata su lakirana u dva sloja.
- Prozori i balkonska vrata u objektu su od PVC profila SESTO KOMORNIH dvostrukno zastakljeni nisko emisijom staklom ispunjenom sa Helium 4+12+4 mm, isto tako su izlozi i ulazna vrata u prizemlju od PVC bravarije zastakljene nisko emisijom staklom ispunjenom sa Helium 4+12+4 mm.

NAPOMENA

- Objekat se oprema instalacijama vodovoda, kanalizacije, elektroinstalacijom.
- Za sve ostale promene pri izgradnji objekta, usaglašiće se projektant, nadzorno organ, izvođač i investitor.

❖ OPIS ETAPNOSTI I FAZNOSTI GRAĐENJA

Objekti će biti sagrađeni u više faza. Svaka lamela predstavlja posebnu fazu, a u svemu prema lokacijskim uslovima.

11. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Urbanistički projekat je izrađen u 3 (tri) istovetna primeraka i sastoji se od tekstualnog dela, grafičkog dela i priloga. Dva primerka se uručuju investitoru, a jedan primerak ostaje u arhivi obrađivača Urbanističkog projekta.

Potvrđen Urbanistički projekta predstavlja osnov za podnošenje zahteva za izdavanje Lokacijskih uslova.

ODGOVORNI URBANISTA:

Nenad Stojković, dia.

C. DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

SADRŽAJ:

1. Informacija o lokaciji broj 353-40/2023 od 04.04.2023. godine
2. Uslovi ELEKTRODISTRIBUCIJA SRBIJE, broj 8T.1.1.0-D-07.06-212885-23 od 19.05.2023. godine
3. Tehnički uslovi Telekom Srbija, broj D211-222489/2-2023, od 23.05.2023. god.
4. Listovi nepokretnosti za k.p br 1431 i 1432 KO Preševo.

1. Informacija o lokaciji



Republika Srbija
Opštinska Uprava Prešovo
Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne poslove,
i zaštitu životne sredine
04 Br.353-40/2023
04.04.2023.god.
P r e š e v o

Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne poslove i zaštitu životne sredine opštinske uprave Prešovo, postupujući po zahtevu **Samet Hetemi** s.Crnotince-opština Prešovo, a na osnovu čl. 53. 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 i 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 i 52/2021), čl.7 i 8 Pravilnika o sadržini informacije o lokaciji i o sadržini lokacijske dozvole ("Sl.gl. RS" br. 3/2010), Prostornog Plana opštine Prešovo ("Sl.gl.Opštine Prešovo" br.8/22 od 21.12.2022.god.) izdaje:

I N F O R M A C I J U O L O K A C I J I

Kat. parcela br. **1431, 1432, 1556, 1557 i 1558 KO** Prešovo, nalaze se u altaru u Prešovo-opštine Prešovo.

Investitor kat.parc.br. **1431, 1432 i 1556 KO** Prešovo, **Samet Hetemi** s.Crnotince-opština Prešovo,

Investitor kat.parc.br. **1557 KO** Prešovo, **Albin Hetemi** s.Crnotince-opština Prešovo,

Investitor kat.parc.br. **1558 KO** Prešovo, **Enis Hetemi** s.Crnotince-opština Prešovo.

Ukupne površine od **17592 m²**.

Na pomenutim kat. Parc. još nije urađen odgovarajući plan na osnovu kojeg se utvrđuju uslovi za izgradnju objekata i izgradnju saobraćajnice. Do donošenja odgovarajućeg plana, kod izdavanja informacija o lokaciji, lokacijskih dozvola i rešenje kojim se odobrava izvođenje radova, primenjuju se uslovi propisani Prostornim planom opštine Prešovo ("Sl.gl.Opštine Prešovo" br.8/22 od 21.12.2022.god.).

Prema Prostornim planom opštine Prešovo pomenute katastarska parcela pripada u građevinsko područje naselja na kojoj mogu se graditi stambeni, stambeno-poslovni, pomoćni.

3.4. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Građevinsko zemljište u obuhvatu Plana čine građevinska područja naselja i građevinsko zemljište van građevinskih područja naselja, koje je izgrađeno ili je ovim Planom predviđeno za izgradnju.

3.4.1. Građevinsko područje naselja

Građevinsko područje gradskog naselja Preševo definisano je Izmenom i dopunom Plana generalne regulacije Preševa ("Službeni glasnik opštine Bujanovac", broj 26/15 i 1/21), koji predstavlja planski osnov za izradu planova detaljne regulacije, odnosno direktnu primenu Plana i izdavanje lokacijskih uslova.

Za naselja Oraovica i Norča (koja su u neposrednoj kontaktnoj zoni sa područjem PGR "Preševo"), Miratovac, Žujince, Rajince, Crnotince-Donja Šušaja i Reljan, sastavni deo ovog Plana su uređajne osnove tih naselja sa granicom građevinskih područja i pravilima uređenja i građenja. Uređajne osnove naselja biće planski osnov za direktnu primenu Plana, odnosno izdavanje lokacijskih uslova.

Za ostala naselja, za koja nisu urađene uređajne osnove, građevinsko područje je prikazano na referalnoj karti broj 1. - "Namena prostora" u i okviru građevinskog područja, predviđena je direktna primena Plana, odnosno izdavanje lokacijskih uslova, do izrade Uređajnih osnova, na osnovu opštih i posebnih pravila uređenja i građenja iz ovog Plana i popisa parcela koje pripadaju građevinskom zemljištu.

Na Referalnoj karti broj 4. - "Karta sprovođenja", prikazana je izrada i sprovođenje prostorno-planske i urbanističke dokumentacije i direktna primena Prostornog plana.

4.4. PRAVILA GRAĐENJA NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA

Ovaj Plan sadrži Uređajne osnove za sedam seoskih naselja (Oraovica, Norča, Miratovac, Žujince, Rajince, Crnotince-Donja Šušaja i Reljan), u skladu sa čl. 5. Odluke o izradi Prostornog plana opštine Preševo, "Službeni glasnik opštine Bujanovac", br. 3/19.

Direktna primena Plana se vrši za naselja Oraovica, Norča, Miratovac, Žujince, Rajince, Crnotince-Donja Šušaja i Reljan, dok će se, izuzetno, za ostala naselja vršiti direktna primena Plana, do izrade Uređajnih osnova, na osnovu opštih i posebnih pravila uređenja i građenja iz ovog Plana i popisa parcela koje pripadaju građevinskom zemljištu, a sve u skladu sa čl. 20a Zakona o planiranju i izgradnji.

4.4.1. Opšta pravila građenja

Opšta pravila građenja se primenjuju za izgradnju objekata na građevinskom zemljištu javnih i ostalih namena (u građevinskom području naselja i na građevinskom zemljištu izvan naselja), kao i za izradu Urbanističkog projekta.

Pretežna (dominantna) namena zemljišta – Zemljište ostalih namena predstavlja dominantne/pretežne namene u zoni, dok se pojedine parcele mogu nameniti kompatibilnim (pratećim i dopunskim) namenama. Na nivou pojedinačnih parcela u okviru zone, kompatibilna namena može biti dominantna ili jedina. Kompatibilnost namena je opisana u posebnim pravilima građenja.

Tipologija objekta - Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli:

- u neprekinutom nizu—objekat na parceli dodiruje obe bočne granice građevinske parcele (nije dozvoljeno pozicioniranje otvora na bočnim stranama objekta);
- u prekinutom nizu—objekat na parceli dodiruje jednu bočnu granicu građevinske parcele (nije dozvoljeno pozicioniranje otvora na bočnoj strani objekta koja leži na granici parcele);
- kao slobodnostojeći—objekat ne dodiruje ni jednu granicu građevinske parcele.

Udaljenost novog objekta od drugog objekta (na istoj ili susjednoj građevinskoj parceli) utvrđuje se primenom pravila o udaljenosti novog objekta od granice susjedne parcele i susjednih objekata¹, koje je propisano u posebnim pravilima građenja ovog Plana. Moguća su odstupanja od pravila, uz saglasnost suseda, u slučajevima kada je izgrađen objekat na susjednoj parceli, na bližoj udaljenosti od propisanih pravila građenja iz ovog Plana.

Pri izdavanju uslova za projektovanje, tipologija objekta (ukoliko nije propisana u posebnim pravilima građenja u ovom Planu) se određuje, po pravilu, na osnovu pretežne zastupljene tipologije objekata u bloku.

Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele -

Građevinsko zemljište javnih namena

Površine javne namene određuju se za uređenje ili izgradnju objekata javne namene ili javnih površina za koje je predviđeno utvrđivanje javnog interesa. Objekti javne namene su objekti namenjeni za javno korišćenje i mogu biti u javnoj svojini ili u drugim oblicima svojine (mogu se graditi i na ostalim površinama, kao kompatibilna namena).

U slučaju kada se razlikuju katastarska i faktička regulacija, merodavna je katastarska regulacija.

Građevinsko zemljište ostalih namena

Građevinska parcela je najmanja zemljišna jedinica na kojoj se može graditi, utvrđena regulacionom linijom prema javnom putu, granicama građevinske parcele prema susjednim parcelama i prelomnim tačkama određenim geodetskim elementima, koje se prikazuju sa analitičko-geodetskim elementima za nove građevinske parcele.

Najmanja građevinska parcela za izgradnju utvrđuje se prema pretežnoj (dominantnoj) nameni kojoj pripada. Građevinska parcela, po pravilu, ima oblik približan pravougaoniku ili trapezu, sa bočnim stranama postavljenim upravno na osovину ulice.

Građevinska parcela treba da ima oblik koji omogućava izgradnju objekta u skladu sa ovim Planom, pravilima građenja (indeks zauzetosti građevinske parcele) i tehničkim propisima.

Građevinska parcela može se deliti parcelacijom, odnosno ukрупniti preparcelacijom, prema postojećoj ili planiranoj izgrađenosti, a primenom pravila o parcelaciji/preparcelaciji.

Deoba i ukрупnjavanje građevinske parcele može se utvrditi projektom parcelacije, odnosno projektom preparcelacije, ako su ispunjeni uslovi za primenu pravila parcelacije/preparcelacije za novoformirane građevinske parcele i pravila regulacije za objekte iz ovog Plana.

Sve postojeće katastarske parcele, na kojim se može graditi u skladu sa pravilima parcelacije i regulacije iz ovog Plana, postaju građevinske parcele.

Ukoliko je formirana parcela manja za 10% u odnosu na veličinu propisanu u posebnim pravilima građenja, smatra se da ispunjava uslove za građevinsku parcelu.

Sve građevinske parcele mora da imaju obezbeđen pristup na javnu saobraćajnu površinu, direktno ili indirektno.

¹ pri čemu se ne tretiraju postojeći pomoćni objekti i na njih se ne odnose posebna pravila građenja, a u vezi udaljenosti od susjednog objekta

Indirektan pristup se ostvaruje preko pristupnog puta. Ako se pristupni put koristi za jednu parcelu, može se formirati u okviru te parcele, a ako se koristi za povezivanje više građevinskih parcela sa javnom saobraćajnicom, formira se kao posebna parcela dužine do 50 m, minimalne širine 3,5 m (s tim da svetli prolaz ne može biti uži od 4,0 m), osim u okviru površina za industriju i proizvodnju, gde je minimalna širina pristupnog puta 5,5 m. Ukoliko se formira pristupni put veće dužine od 50 m, obavezno je završava okretnicom.

Zbog ispunjenja uslova protivpožarne zaštite i pristupa komunalnog vozila, pristup građevinskoj parceli:

- mora biti obezbeđen prilazom ili pasažom, odgovarajuće širine i visine, za putnička i kombinovana vozila;
- prolaz ili pasaž formirati u skladu sa SRPS TP 21:2003 (tehničke preporuke za zaštitu od požara stambenih, poslovnih i javnih zgrada);
- za teretna vozila i ukoliko ne postoji mogućnost drugog prilaza parceli protivpožarnog vozila (objekat se nalazi dalje od 25m od kolovoza) pristup parceli mora biti obezbeđen prilazom ili pasažom minimalne širine 3,5m (s tim da svetli prolaz ne može biti uži od 4,0 m) i minimalne visine 4,5m.

Izuzetno, širina pristupnog puta može iznositi 2,5 m u slučaju kada je pozicija objekta bliža od 25 m od regulacije i pristupni put (za najviše 2 građevinske parcele) se može obezbediti putem konstituisanja službenosti prolaza do javne saobraćajnice.

Posebni slučajevi formiranja građevinske parcele

Za građenje, odnosno postavljanje infrastrukturnih elektroenergetskih i elektronskih objekata ili uređaja, može se formirati građevinska parcela manje ili veće površine od površine predviđene ovim planskim dokumentom za određenu namenu, pod uslovom da postoji pristup objektu, odnosno uređajima, radi održavanja i otklanjanja kvarova ili havarije. Kao rešen pristup javnoj saobraćajnoj površini, priznaje se i ugovor o pravu službenosti prolaza sa vlasnikom poslužnog dobra.

Nestandardne parcele

Na građevinskoj parceli, čija je površina manja od površine utvrđene u posebnim pravilima građenja (ali ne manja od 150 m²), može se dozvoliti izgradnja objekta stambene ili komercijalne namene, spratnosti do P+1, sa dva stana/dva poslovna prostora, uz obezbeđenje minimalno 1PM/za jedan stan ili jednu poslovnu jedinicu, po tipologiji:

- slobodnostojeći objekat, uz primenu sledećih parametara:
 - indeks zauzetosti građevinske parcele, do 60%;
 - udaljenje od bočnih granica parcele, minimalno 1,5 i 2,5 m, u slučaju postavljanja otvora stambenih prostorija standarnog parapeta i/ili otvora pomoćnih prostorija;
 - udaljenje od zadnje granice parcele, minimalno 2,0 m, u slučaju postavljanja otvora stambenih prostorija standarnog parapeta i/ili otvora pomoćnih prostorija;
 - uz obezbeđeno udaljenje od objekata na susednim parcelama od min. 3,0 m u slučaju postavljanja otvora stambenih prostorija standarnog parapeta i/ili otvora pomoćnih prostorija;
 - nije moguće odstupiti od nijednog datog pravila (min. udaljenje od bočne i zadnje granice parcele, min. udaljenje od objekta na susednoj parceli);
- objekat i neprekinutom ili prekinutom nizu, uz primenu sledećih parametara:
 - indeks zauzetosti građevinske parcele, do 60%;
 - udaljenje od bočnih granica parcele, 0 (bez mogućnosti otvora na bočnoj fasadi) i min. 2,5 m (u slučaju postavljanja otvora stambenih prostorija standarnog parapeta i/ili otvora pomoćnih prostorija);
 - udaljenje od zadnje granice parcele, minimalno 2,0 m, u slučaju postavljanja otvora stambenih prostorija standarnog parapeta i/ili otvora pomoćnih prostorija;
 - uz obezbeđeno udaljenje od objekata na susednim parcelama od min. 3,0 m u slučaju postavljanja otvora stambenih prostorija standarnog parapeta i/ili otvora pomoćnih prostorija;

- nije moguće odstupiti od nijednog datog pravila (min. udaljenje od bočne i zadnje granice parcele, min. udaljenje od objekta na susjednoj parceli).

Visina objekta - Visinska regulacija objekata definisana je propisanom spratnošću objekata.

Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote venca (najviše tačke fasadnog platna) i određuje se u odnosu na fasadu objekta postavljenoj prema ulici, odnosno pristupnoj javnoj saobraćajnoj površini.

Nulta kota je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta.

Za određivanje udaljenja od susjednog objekta ili bočne granice parcele, referentna je visina fasade okrenuta prema susedu, odnosno bočnoj granici parcele.

Svi objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Podrum (Po) je etaža čija je tavanica na maks. 1,0 m od merodavne kote terena², a koristi se za pomoćni prostor, a izuzetno za poslovni / komercijalni prostor.

Suteren (Su) je etaža čija je tavanica na odstojanju većem od 1,0 m od merodavne kote terena, čiste visine do 2,40 m, a koristi se za pomoćni prostor, a izuzetno za poslovni / komercijalni prostor.

Potkrovlje (Pk) je etaža pod krovnom kosinom, sa ili bez nadzitka, koja na jednom delu ima čistu visinu propisanu za stanovanje. Visina nadzitka je maks. 1,60 m od kote poda do tačke preloma zida fasade i ploče krovne kosine.

Visina objekta ne može biti veća od širine ulice (odnosno od rastojanja između naspramnih građevinskih linija), bez obzira na maksimum određen u posebnim pravilima građenja. Izuzetak od ovog pravila su objekti u ulicama sa ivičnom gradnjom (gde se poklapaju regulaciona i građevinska linija) i njihova visina ne može biti veća od 1,5 širine ulice.

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli - Dozvoljena je izgradnja i drugih objekata iste ili kompatibilne namene, uz poštovanje svih propisanih parametara utvrđenih ovim Planom. U slučaju da se gradi više objekata na građevinskoj parceli/kompleksu, obezbediti potrebne uslove za tehnološko funkcionisanje, kao i optimalnu organizaciju u odnosu na sagledljivost, pristup i susedne korisnike.

Spratnost pomoćnog i ekonomskog objekta je P+0.

Kota poda prizemlja - Kota prizemlja objekta određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta, i to:

- kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;
- kod stambenih objekata, može biti najviše 1,6 m viša od nulte kote;
- za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti najviše 1,6 m niža od kote nivelete javnog puta;
- za objekte na strmom terenu sa nagibom koji prati nagib saobraćajnice kota prizemlja objekta određuje se primenom odgovarajućih tačaka ovog stava (moguće je odrediti kotu poda prizemlja u odnosu na kotu sa koje je ostvaren pristup objektu);
- za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, kota prizemlja utvrđuje

² merodavna kota terena je najniža tačka preseka vertikalne fasadne ravni objekta i prirodnog terena pre izgradnje. Za veće objekte i složene strukture, merodavna kota se utvrđuje za svaku dilataciju. Prirodni teren pre izgradnje podrazumeva dozvoljenu intervenciju na terenu do maks. 0,8 m, koja se reguliše nivelacijom terena

se prilikom izdavanja odgovarajućih akata od strane nadležnog organa i primenom odgovarajućih tačaka ovog stava;

- za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namenu (poslovanje i delatnosti) kota prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara (denivelacija do $\frac{1}{2}$ spratne visine savladava se unutar objekta).

Položaj objekta u odnosu na regulaciju - Građevinska linija jeste linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode do koje je dozvoljeno građenje osnovnog gabarita objekta.

Građevinska linija ispod površine zemlje do koje je dozvoljeno građenje je do granica parcele i do regulacione linije.

Građevinska linija se nalazi na građevinskoj parceli na rastojanju od regulacione linije, koje je utvrđeno ovim Planom.

Građevinski objekat postavlja se unutar prostora oivičenog građevinskom linijom i granicama građenja (koje čine propisana udaljenja od granica susednih parcela i susednih objekata). Prostor ograničen građevinskim linijama i granicama građenja čini zonu za građenje objekta. Objekti se postavljaju unutar zone za građenje.

Građevinska linija pored državnog puta se određuje prema uslovima upravljača državnog puta a pored opštinskog puta izvan naselja je na minimalnoj udaljenosti od 5,0 m od regulacione linije (putne parcele opštinskog puta).

Unutar naselja, položaj građevinske linije se određuje na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata (preko 50%). Za objekat koji ima indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza, položaj građevinske linije odrediti na udaljenju od min. 3,0 m od granice parcele privatnog prolaza.

Podzemna građevinska linija može se utvrditi i u pojasu između regulacione i građevinske linije, kao i u unutrašnjem dvorištu izvan gabarita objekta, ako to ne predstavlja smetnju u funkcionisanju objekta ili infrastrukturne i saobraćajne mreže.

Građevinski elementi

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

- izlozi lokala – 0,3 m po celoj visini, ukoliko najmanja širina trotoara iznosi 3,0 m;
- izlozi lokala – 0,90 m po celoj visini u pešačkim zonama;
- transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže – 2,0 m po celoj širini objekta sa visinom iznad 3,0 m;
- platnene nadstrešnice sa bravarskom konstrukcijom – 1,0 m od spoljne ivice trotoara na visini iznad 3,0 m a u pešačim zonama prema konkretnim uslovima lokacije;
- konzolne reklame – 1,20 m na visini iznad 3,0 m.

Ispadi na objektu (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa ili bez stubova, nadstrešnice i slično) ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,60 m, odnosno regulacionu liniju više od 1,20 m i to na delu objekta višem od 3,0 m. Horizontalna projekcija ispada na objektu se mora nalaziti na propisanoj udaljenosti (definisanoj u posebnim pravilima građenja ovog Plana) od bočnih i zadnje granice građevinske parcele.

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati uz objekat, prema ulici, ako je građevinska linija najmanje 3,0 m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,90 m.

Izuzetno, otvorene spoljne stepenice, mogu se postavljati na prednji deo objekta, ako je građevinska linija na rastojanju manjem od 3,0 m od regulacione linije, kada je širina trotoara preko 3,0 m.

Stepenice koje savlađuju visinu preko 0,90 m ulaze u gabarit objekta.

Stepenice koje se postavljaju uz bočni ili zadnji deo objekta ne mogu ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

Građevinski elementi ispod kote trotoara – podrumске etaže, kada se građevinska i regulaciona linija ne poklapaju, mogu preći građevinsku liniju i mogu biti postavljeni na regulacionu liniju.

Građevinski elementi ispod kote trotoara – podrumске etaže, kada se građevinska i regulaciona linija poklapaju, mogu preći građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), ako time nisu ugrožene trase i vodovi infrastrukture i to:

- stope temelja i podrumski zidovi – 0,15 m do dubine od 2,60 m ispod površine trotoara, a ispod te dubine – 0,50 m;
- šahtovi podrumskih prostorija do nivoa kote trotoara – 1,0 m.

Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele, osim uz saglasnost vlasnika/zakupca parcele.

Parkiranje vozila – za objekte javnih namena, dozvoljeno je koristiti kapacitete za parkiranje vozila na javnim parking prostorima.

Za površine ostalih namena, za parkiranje vozila, vlasnici objekata svih vrsta obezbeđuju manipulativni prostor i parking ili garažna mesta na sopstvenoj građevinskoj parceli a po sledećem normativu odnosa potrebnih parking ili garažnih mesta i to:

- stanovanje, 1PM za 1 stan;
- uslužne i komercijalne delatnosti, 1PM na 100 m² bruto građevinske površine ili 1PM za jednu poslovnu jednicu, ukoliko je manja od 100 m² bruto građevinske površine;
- banka, zdravstvena, obrazovna ili administrativna ustanova, 1 PM na 70 m² korisnog prostora;
- pošta, 1 PM na 150 m² korisnog prostora;
- trgovina na malo, 1 PM na 100 m² korisnog prostora;
- ugostiteljski objekat, 1 PM na koristan prostor za 8 stolica;
- hotelijerska ustanova, 1 PM na koristan prostor za 10 kreveta;
- pozorište ili bioskop, 1 PM na koristan prostor za 30 gledalaca;
- sportska hala, 1 PM na koristan prostor za 40 gledalaca;
- proizvodni, magacinski i industrijski objekat, 1 PM na 200 m² korisnog prostora i minimalno 1 PM za teretna vozila.

Za ozelenjavanje otvorenih parking prostora, preporučuje se da se koriste lišćarsko drveće koje ima usku i punu krošnju, visine 4,0 – 5,0 m (*Crataegus monogyna stricta*, *Acer platanoides Columnare*, *Acer platanoides erectum*, *Betula alba Fastigiata*, *Carpinus betulus fastigiata* i slično), po modelu da se na četiri parking mesta planira po jedno drvo.

Prilikom dimenzionisanja parking mesta na otvorenim parking mestima i u garažama poštovati važeće tehničke propise, koji regulišu predmetnu materiju.

Obezbeđenje pristupa građevinskoj parceli - Građevinska parcela mora imati jedan kolski prilaz (a drugi je moguć samo ako je uslovljen protivpožarnom zaštitom, osim za lokacije stanica za snabdevanje gorivom (SSG), gde se može planirati ulaz/odnosno izlaz sa lokacije SSG). Pristup parking prostoru mora biti iz parcele, a ne sa javne saobraćajne površine.

Ograđivanje građevinske parcele – Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do visine od 0,90 m računajući od kote trotoara ili transparentnom ogradom do visine od 1,40 m.

Parcele čija je kota nivelete viša od 0,90 m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine 1,40 m, koja se može postaviti na podzid čija visina se određuje odgovarajućom tehničkom dokumentacijom.

Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Zidana neprozirna ograda između parcela podiže se do visine 1,40 m, uz saglasnost suseda, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, koja se sadi u osovini granice građevinske parcele ili transparentnom ogradom do visine od 1,40 m, koja se postavlja prema katastarskom planu i operatu, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Ograde parcela na uglu ulica ne mogu biti više od 0,90 m od kote trotoara, zbog preglednosti raskrsnice i mora da budu transparente.

Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Zbog uskladjivanja sa lokalnim prilikama, izuzetno može se dozvoliti ograđivanje građevinskih parcela i veće visine (ali ne više od 2,0 m), uz uslov da se obezbedi preglednost raskrsnice i neometano odvijanje saobraćaja.

Građevinske parcele za industrijske/privredne, radne/poslovne objekte, skladišta i slično, mogu se ograđivati zidanom ogradom, visine do 2,20 m.

Izuzetno, prilikom ograđivanja sportskih terena i kompleksa, moguće je izgraditi transparentnu ogradu i veće visine, od propisane, u funkciji odvijanja sportskih aktivnosti.

Po pravilu, ne ograđuju se parcele višeporodičnih stambenih objekata.

Odvodnjavanje i nivelacija - Površinske vode se odводе sa parcele slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici (kod regulisane kanalizacije, odnosno jarkovima), sa najmanjim padom od 1,5%.

Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli.

Nasipanje terena ne sme ugroziti objekte na susednim parcelama.

Uslovi za priključenje na mrežu komunalne infrastrukture

Hidrotehnička infrastruktura: Priklučak objekta na vodovodnu mrežu izvesti preko vodomernog šahta, koji se postavlja maksimalno 3,0 m od regulacione linije predmetne parcele. U skladu sa uslovima protivpožarne zaštite, projektovati izgradnju protivpožarne hidrantske mreže.

Odvodjenje sanitarno-fekalnih voda sprovesti u javnu kanalizacionu mrežu, izuzetno u zonama, gde nije izgrađena javna kanalizaciona mreža, kao prelazno rešenje, moguća je izgradnja nepropusnih septičkih jama / ili bio-jama / ili PPOV odgovarajućeg kapaciteta.

Uslovno čiste atmosferske vode sa krovova objekata, mogu se bez prečišćavanja upustiti u atmosfersku kanalizaciju ili na zelene površine unutar parcele. Sve zauljene vode, pre upuštanja u atmosfersku kanalizaciju, prečistiti na separatoru ulja i masti.

Elektroenergetska infrastruktura: Priklučenje objekata na elektroenergetsku infrastrukturu izvesti podzemnim priključnim vodom sa javne elektroenergetske mreže ili sa transformatorske stanice za veće potrošače. Elektroenergetsku mrežu unutar lokacije treba kablirati. Za rasvetna tela koristiti savremene svetiljke, kako bi se dobio odgovarajući nivo osvetljenosti prostora, parkinga i objekata.

Gasovodna infrastruktura: Gasni priključak je deo distributivnog gasovoda koji spaja uličnu mrežu sa unutrašnjom gasnom instalacijom. Pri polaganju gasnog priključka poštovati odredbe važećih propisa. Trasa cevovoda se vodi najkraćim putem i mora ostati trajno pristupačna.

EK infrastruktura: Priključenje objekata izvesti priključnim kablom sa EK infrastrukture položene u okviru javne površine. EK infrastrukturu unutar lokacije kablirati. Za priključak na KDS, planirati u okviru objekta prostoriju/kontrolno-komunikacionu stanicu.

Uslovi za rekonstrukciju, dogradnju i adaptaciju postojećih objekata

Kod postojećih objekata, dozvoljena je rekonstrukcija (u postojećem gabaritu i volumenu), adaptacija, sanacija, investiciono održavanje i tekuće (redovno) održavanje objekta, kao i promena namene (navedeno se dozvoljava i u slučaju da postojeći objekat odstupa od planiranih pravila uređenja i gradnja).

Moguća je dogradnja i nadgradnja postojećih objekata do maksimalnih parametara dozvoljenih ovim Planom za konkretnu namenu/celinu. Kod dogradnje i nadgradnje postojećih objekata, obavezno je poštovanje propisanih opštih i posebnih pravila gradnja u ovom Planu.

Za objekte koji se nalaze na površinama građevinskog zemljišta za javne namene (kao i za objekte koji po postojećoj nameni nisu kompatibilni planiranoj nameni površina), dozvoljeno je investiciono održavanje i tekuće (redovno) održavanje objekta.

Postojeći objekti ili delovi postojećih objekata, koji se nalaze između regulacione i građevinske linije, generalno se zadržavaju i može se vršiti rekonstrukcija, adaptacija i sanacija (bez promene spoljnog gabarita i volumena objekta) i tekuće/investiciono održavanje, ukoliko zadovoljavaju uslove saobraćajne preglednosti i bezbednosti. Za delove postojećih objekata koji se nalaze iza planirane građevinske linije, dozvoljava se dogradnja i nova izgradnja.

Postojeći objekti ili delovi postojećih objekata, koji se nalaze u zaštitnom pojasu saobraćajne (drumske i železničke) i tehničke infrastrukture, generalno se zadržavaju, a detaljnije uslove određuje upravljač predmetne infrastrukture.

Kod nepokretnih kulturnih dobara, dobara koja uživaju prethodnu zaštitu i evidentiranih kulturnih dobara, obavezna je saradnja i pribavljanje uslova i saglasnosti nadležne ustanove za zaštitu kulturnih dobara za sve radove i intervencije na objektima i zaštićenoj okolini (katastarskoj parceli na kojoj se nalaze objekti).

Uslovi za uređenje građevinske parcele - Dozvoljena je fazna realizacija na parceli i gradnja objekta, do realizacije maksimalnih kapaciteta, tako da se u svakoj fazi obezbedi nesmetano funkcionisanje u smislu saobraćajnog pristupa, parkiranja, uređenja slobodnih i zelenih površina i zadovoljenje infrastrukturnih potreba.

Internu saobraćajnu mrežu planirati tako da opslužuje sve planirane objekte i kružni tok za vozila posebne namene (vatrogasna i sl.). U okviru parcele ili građevinskog kompleksa, protivpožarni put ne može biti uži od 3,5 m za jednosmernu komunikaciju, odnosno 6,0 m za dvosmernu komunikaciju.

Uređenje zelenih površina planirati na način da se ispuni njihova sanitarno-higijenska, dekorativna i zaštitna funkcija. Moguća je kombinacija drvoreda, grupa drveća i žbunja i žive ograde kao i cvetnih površina. Sadnju drvoreda izvršiti na propisanim udaljenostima od objekata, u sadne jame minimalne širine 120 cm. Rastojanje između stabala u drvoredima je min. 6,0 m u zavisnosti od vrste, čije krošnje mogu da se dodiruju i preklapaju. Planom zelenila omogućiti prirodno provetravanje, a na osnovu klimatskih uslova sredine. Može se primeniti i slobodan, pejzažni način kombinovanja biljnih grupa. Obavezni i dominantni deo ovih površina su travnjaci, koji zajedno sa visokim rastinjem iz zelenog masiva omogućavaju ublažavanje oštih kontura zgrada. Plan zelenila u okviru parcele usaglasiti sa sinhron planom internih instalacija.

Pravila za arhitektonsko oblikovanje objekata - Arhitektonsko oblikovanje objekata treba da bude savremeno, u duhu moderne arhitekture ili lokalnom duhu. Arhitektura objekata treba da teži visokim estetskim dometima, u skladu sa lokacijom i njenim značajem u naseljskom tkivu, i da odražava afirmativan odnos prema objektima u okruženju. Nije dozvoljena primena arhitekture istorijskih stilova, izuzev u slučaju rekonstrukcije objekata pod zaštitom, uz obavezno pribavljanje uslova nadležne ustanove zaštite.

Prilikom nadzidiivanja:

- ne menjati stilske karakteristike objekta;
- nadgradnja je dozvoljena samo na nivou celine objekta, ne i za delove;
- nadgradnja podrazumeva obezbeđenje odgovarajućeg broja parking mesta, za nove kapacitete;
- obavezna je provera statičke stabilnosti objekta i geomehničkih svojstava terena na mikrolokaciji.

U neposrednoj okolini zaštićenih objekata, prilikom izgradnje, rekonstrukcije i dogradnje, koristiti savremene arhitektonske koncepte, uz primenu savremenih materijala i tehnika, uz poštovanje urbanističkih karakteristika nasleđa, odnosno uz primenu principa "planiranja u kontekstu":

- poštovanje horizontalne i vertikalne regulacije (uvođenjem "spona-veznog dela" u kontaktu zaštićenog i susednog objekta, povlačenjem etaže, radi uklapanja venca zaštićenog i susednog objekta);
- formiranjem osnovne geometrije fasade karakteristične za ambijent.

Prilikom oblikovanje završne etaže, poslednji sprat može imati ravan ili kos krov (etaža potkrovlja). Maksimalan dozvoljeni nagib krovnih ravni iznosi do 30°. Dozvoljeno je projektovati i povučeni sprat.

U okviru površina industrije i proizvodnje, objekti mogu biti građeni od svakog čvrstog materijala, koji je u upotrebi, na tradicionalan (zidani objekti) ili savremeniji način (od prefabrikovanih elemenata, uključujući i gotove montažne hale).

Krovovi mogu biti jednovodni, dvovodni i krovovi sa više krovnih ravni. Krovna konstrukcija može biti od drveta, čelika ili armiranog betona, a nagib krova u skladu sa vrstom krovnog pokrivača.

Fasade objekata mogu biti malterisane, od fasadne opeke ili drugih savremenih materijala. Uskladiti arhitektonski izraz (primenjene oblike, boje i materijale) svih objekata u okviru radnog kompleksa.

Ispred glavne fasade objekata (prema javnoj površini) moguće je postavljati jarbole i reklamne toteme u okviru zelene ili popločane površine, tako da ne ometaju saobraćaj, a visine maks. 6,0 m.

4.4.3. Posebna pravila građenja u zoni centra naselja (površine za mešovite namene)

Primenjuju se za zone centra naselja, na površinama za mešovite namene.

Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi pod uslovima utvrđenim planom, odnosno vrsta i namena objekata čija je izgradnja zabranjena

Dozvoljena je izgradnja porodičnih stambenih objekata, sa najviše četiri stambene jedinice, poslovnih objekata i kombinacija ovih namena, pomoćnih objekata u funkciji glavnog objekta (garaže, ostave, septičke jame, bunari, cisterne za vodu i slično) i ekonomskih objekata (stočne staje, ispusti za stoku, đubrišta, poljski klozeti, pušnice, sušnice, koš, ambar, nastrešnica za mašine i vozila, magacini hrane, objekti namenjeni ishrani stoke i drugi slični objekti neophodni za funkcionisanje poljoprivrednog domaćinstva).

Kompatibilne namene:

- višeporodični stambeni objekti (sa pet i više stambenih jedinica) i poslovanje i kombinacije ovih namena;

- uslužne i komercijalne delatnosti;
- verski objekti;
- objekti javnih namena: objekti državne i lokalne uprave, obrazovanje, objekti zdravstvene zaštite, objekti socijalne zaštite, objekti kulture, objekti sporta i rekreacije, pri čemu mogu da se grade multifunkcionalni objekti;

Nije dozvoljena izgradnja industrijskih i proizvodnih objekata koji, funkcionalno i ekološki, nisu kompatibilni sa stambenim objektima.

Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele

Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele namenjene porodičnom stanovanju i parcelama namenjenim porodičnom stanovanju sa poljoprivrednom delatnošću, propisani su u odeljku 4.4.4.

Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele namenjene višeporodičnom stanovanju:

- za slobodnostojeći objekat:
 - minimalna širina parcele je 20,0 m;
 - minimalna površina parcele je 800,0 m²;
 - maksimalna površina parcele: 3.000 m²;
- za objekat u prekinutom nizu:
 - minimalna širina parcele je 15,0 m;
 - minimalna veličina parcele je 600,0 m²;
 - maksimalna površina parcele: 3.000 m².

Položaj objekta u odnosu na granice građevinske parcele i objekte na susednim parcelama

Položaj objekta u odnosu na granice parcele za porodično stanovanje, pomoćne i ekonomske objekte, propisan je u odeljku 4.4.4.

Položaj objekta u odnosu na granice parcele za višeporodično stanovanje:

- slobodnostojeći objekti:
 - od bočne i zadnje granice parcele, min. 1/4 visine višeg objekta, ali ne manje od 4,0 m;
 - od objekata na susednim parcelama, 1/2 visine višeg objekta;
- objekti u prekinutom nizu:
 - 0 m od granice parcele pretežno severne (odnosno zapadne) orijentacije i min. 1/4 visine višeg objekta, ali ne manje od 4,0 m od granice parcele pretežno južne (odnosno istočne) orijentacije;
 - od objekata na susednim parcelama, 1/2 visine višeg objekta;

Nije moguće odstupiti od nijednog datog pravila (min. udaljenje od bočne i zadnje granice parcele, min. udaljenje od objekta na susednoj parceli).

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele iznosi do 50% (odnosi se na porodično i višeporodično stanovanje).

Najveća dozvoljena spratnost objekta

Najveća dozvoljena spratnost objekta iznosi:

- porodični stambeni i poslovni objekti: do P+2;
- višeporodični stambeni i poslovni objekti: do P+4+Pk;
- pomoćni i ekonomski objekti: do P.

Zelene (nezastirte) površine na parceli

Na građevinskoj parceli obezbediti minimalno 20% zelenih površina (odnosi se na porodično i višeporodično stanovanje).

Ostali uslovi (uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli, uslovi i način obezbeđivanja pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila, uslovi za priključenje na mrežu komunalne infrastrukture, uslovi za rekonstrukciju, dogradnju i adaptaciju postojećih objekata i pravila za arhitektonsko oblikovanje objekata) propisani su u odeljku 4.4.1. Opšta pravila građenja.

4.4.4. Posebna pravila građenja u zoni stanovanja

Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi pod uslovima utvrđenim planom, odnosno vrsta i namena objekata čija je izgradnja zabranjena

Dozvoljena je izgradnja porodičnih stambenih objekata, sa najviše četiri stambene jedinice, pomoćnih objekata u funkciji glavnog objekta (garaže, ostave, septičke jame, bunari, cisterne za vodu i slično) i ekonomskih objekata (stočne staje, ispusti za stoku, đubrišta, poljski klozeti, pušnice, sušnice, koš, ambar, nastrešnica za mašine i vozila, magacini hrane, objekti namenjeni ishrani stoke i drugi slični objekti neophodni za funkcionisanje poljoprivrednog domaćinstva).

Kompatibilne namene: proizvodno zanatstvo (funkcionalno i ekološki primerno zoni stanovanja), verski objekti i uslužne i komercijalne delatnosti svih vrsta.

Nije dozvoljena izgradnja industrijskih i proizvodnih objekata koji, funkcionalno i ekološki, nisu kompatibilni sa stambenim objektima.

Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele

Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele namenjene porodičnom stanovanju:

- za slobodnostojeći objekat:
 - minimalna širina parcele je 12,0 m;
 - minimalna površina parcele je 300,0 m²;
 - maksimalna površina parcele: 3.000 m²;
- za dvojni objekat (planira se jedna građevinska parcela):
 - minimalna širina parcele je 18,0 m (2x9,0 m);
 - minimalna površina je 450 m² (2x225 m²);
 - maksimalna površina parcele: 3.000 m²;
- za objekat u prekinutom nizu:
 - minimalna širina parcele je 10,0 m;
 - minimalna veličina parcele je 250,0 m²;
 - maksimalna površina parcele: 3.000 m²;
- za objekat u neprekinutom nizu:
 - minimalna širina parcele je 6,0 m;
 - minimalna veličina parcele je 200,0 m²;
 - maksimalna površina parcele: 3.000 m².

Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele namenjene porodičnom stanovanju sa poljoprivrednom delatnošću:

- minimalna širina parcele je 16 m;
- minimalna površina parcele: 1.000 m²
- maksimalna površina parcele: 3.000 m²

Položaj objekta u odnosu na granice građevinske parcele i objekte na susjednim parcelama

Položaj objekta u odnosu na granice parcele:

- slobodnostojeći objekat: min. 1,5 m od granice parcele pretežno severne (odnosno zapadne) orijentacije i min. 2,5 m od granice parcele pretežno južne (odnosno istočne) orijentacije;
- objekat u prekinutom nizu: 0 m od granice parcele pretežno severne (odnosno zapadne) orijentacije i 2,5 m od granice parcele pretežno južne (odnosno istočne) orijentacije.

Na propisanim minimalnim udaljenjima objekata od granica građevinske parcele mogu se postaviti otvori stambenih i pomoćnih prostorija.

Položaj objekta u odnosu na objekte na istoj ili susjednoj parceli: min. 1/2 visine višeg objekta, ali ne manje od 4,0 m.

Položaj pomoćnog objekta u odnosu na granice parcele: min. 1,5 m od granice parcele, ali se, u skladu sa uobičajenim lokalnim prilikama (očuvanje postojeće matrice), može postaviti i na granicu parcele, u dvorišnom delu parcele.

Položaj ekonomskog objekta u odnosu na granice parcele i objekte se utvrđuje primenom sledećih pravila:

- međusobno rastojanje stambenog objekta od stočne staje 15m;
- rastojanje đubrišta i poljskog klozeta od stambenog objekta, bunara, odnosno živog izvora vode je minimalno 20m, i to samo na nižoj koti;
- međusobna rastojanja ekonomskih objekata različite vrste zavise od organizacije ekonomskog dvorišta, s tim da se prljavi objekti mogu postavljati samo niz vetar u odnosu na čiste objekte;
- ako se ekonomski objekti susjednih parcela neposredno graniče, rastojanje novih ekonomskih objekata od granice parcele je minimalno 2,5 m;
- ako se ekonomski deo jedne parcele neposredno graniči sa stambenim delom druge parcele, rastojanje novih ekonomskih objekata u odnosu na stambeni objekat na drugoj parceli se utvrđuje: za stočnu staju – minimalno 15m; za đubrište i poljski klozet – minimalno 20m i to samo na nižoj koti.

Nije moguće odstupiti od nijednog datog pravila (min. udaljenje od bočne i zadnje granice parcele, min. udaljenje od objekta na susjednoj parceli).

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele iznosi do 50%.

Najveća dozvoljena spratnost objekta

Najveća dozvoljena spratnost objekta iznosi:

- stambeni i poslovni objekti: do P+2;
- pomoćni i ekonomski objekti: do P.

Zelene (nezastirte) površine na parceli

Na građevinskoj parceli obezbediti minimalno 20% zelenih površina.

Ostali uslovi (uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli, uslovi i način obezbeđivanja pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila, uslovi za priključenje na mrežu komunalne infrastrukture, uslovi za rekonstrukciju, dogradnju i adaptaciju postojećih objekata i pravila za arhitektonsko oblikovanje objekata) propisani su u odeljku 4.4.1. Opšta pravila građenja.

4.7.1. Zaštitni pojas javnih puteva i zaštitni pružni pojas

Zaštitni pojas sa svake strane javnog puta, van naselja, od spoljne ivice zemljišnog pojasa, ima sledeće širine:

- 1) državni putevi I reda - autoputevi, 40 m;
- 2) ostali državni putevi I reda, 20 m;
- 3) državni putevi II reda, 10 m;
- 4) opštinski putevi, 5 m.

U zaštitnom pojasu pored javnog puta van naselja, zabranjena je izgradnja građevinskih ili drugih objekata, kao i građenje i postavljanje postrojenja, uređaja i instalacija, osim izgradnje saobraćajnih površina pratećih, funkcionalnih, sadržaja javnog puta, kao i postrojenja, uređaja i instalacija koji služe potrebama javnog puta i saobraćaja na javnom putu.

U zaštitnom pojasu pored javnog puta van naselja, mogu da se grade linijski infrastrukturni objekti komunalne / tehničke infrastrukture, uz izdavanje uslova i saglasnosti upravljača državnog puta, odnosno upravljača puta u opštinskoj nadležnosti.

Pojas kontrolisane izgradnje, mereno od granica zaštitnog pojasa javnog puta, van naselja, ima sledeće minimalne širine:

- 1) autoputevi 40 m;
- 2) ostali državni putevi I reda 20 m;
- 3) državni putevi II reda 10 m;
- 4) opštinski putevi 5 m.

Izuzetno, u okviru definisanih granica naselja, u slučaju da se trasa državnog puta, poklapa sa trasom naseljske ulice, ne primenjuju se odredbe o zaštitnom pojasu i pojasu kontrolisane izgradnje, već se širina pojasa utvrđuje na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata (preko 50%), a u cilju usklađivanja sa postojećim, već formiranim stanjem na terenu.

U okviru zaštitnog pružnog pojasa (zemljišni pojas sa obe strane pruge, u širini od 100 m, mereno upravno na osu krajnjih koloseka):

- planirani objekti mogu da se grade na rastojanju od minimum 25 m mereno upravno na osu koloseka predmetne železničke pruge;
- na udaljenosti 50 m od ose krajnjeg koloseka, ne mogu se graditi objekti u kojima se koriste eksplozivna sredstva, industrija hemijskih i eksplozivnih proizvoda, postrojenja i drugi slični objekti.

Prostorni plan opštine Preševo se sprovodi:

1) Izradom urbanističkih planova i to:

- Plan generalne regulacije (PGR) gradskog naselja Preševo;
- Plan detaljne regulacije (PDR) za:
 - poslovno-proizvodnu zonu "Mamince – Cer";
 - za trasu obilaznice gradskog naselja Preševo;
 - za izgradnju ili dogradnju započete ili nove zone i kompleksa javne namene, proizvodno-poslovne komplekse, turizam, infrastrukturne objekte/sisteme za koje je neophodno preciznije definisati pravila uređenja i građenja i odrediti površinu za javne namene;

- za ostale linijske infrastrukturne objekte (saobraćajna, elektroenergetska infrastruktura i dr.), za koje je potrebno odrediti površinu javne namene;
- za proširenja postojećih ili formiranje nove lokacije za groblje;
- za eksploataciju mineralnih sirovina;
- za izgradnju vetroelektrane;
- za izgradnju solarne elektrane;
- za izgradnju energetskih proizvodnih objekata (biomasa, biogas i dr.);
- za izgradnju male (MHE) hidroelektrane;
- za izgradnju pratećih sadržaja javnog puta (stanice za snabdevanje gorivom, moteli, komercijalni objekti i slično), ukoliko se nalaze izvan građevinskog zemljišta definisanog ovim Planom.

Granice urbanističkih planova predviđenih ovim Prostornim planom precizno će biti definisane izradom svakog konkretnog planskog dokumenta.

Plan detaljne regulacije može se izraditi i ukoliko njegova izrada nije predviđena ovim Planom, a na osnovu odluke nadležnog organa, u skladu sa Zakonom.

2) Izradom urbanističko - tehničkih dokumenata:

- Urbanistički projekti za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja objekata i površina javne namene, za nove lokacije (ukoliko su rešeni imovinsko-pravni odnosi);
- Urbanistički projekat za izgradnju pratećih sadržaja pored državnih puteva (osim autoputa) i puteva u opštinskoj nadležnosti, ukoliko se nalaze u okviru građevinskog zemljišta određenog ovim Planom (uz primenu parametara definisanih u odeljcima 4.5.3. i 4.5.4. i uz primenu kriterijuma za izbor lokacija iz odeljka 5.1.13.);
- Urbanistički projekti za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja lokacija / kompleksa za višeporodično stanovanje u okviru zone centra naselja, koji se grade kao kompatibilna namena;
- Projekti pre / parcelacija prema uslovima koji su utvrđeni ovim Planom.

3) Izdavanjem Lokacijskih uslova:

- u građevinskom području naselja za koje su urađene uređajne osnove (Rajince, Crnotince – Donja Šušaja, Oraovica, Žujince, Reljan, Norča i Miratovac);
- u građevinskom području ostalih naselja, do izrade Uređajnih osnova, na osnovu opštih i posebnih pravila uređenja i građenja iz ovog Plana i popisa parcela koje pripadaju građevinskom zemljištu;
- za lokaciju transfer stanice;

na poljoprivrednom, šumskom i vodnom zemljištu, u skladu sa pravilima uređenja i građenja iz ovog Plana.

Prilog: -Grafički prikaz iz Prostornog plana opštine Preševo.

Obradio:

Sam.Str.
Arsim Sulejmani dip.građ.inž.

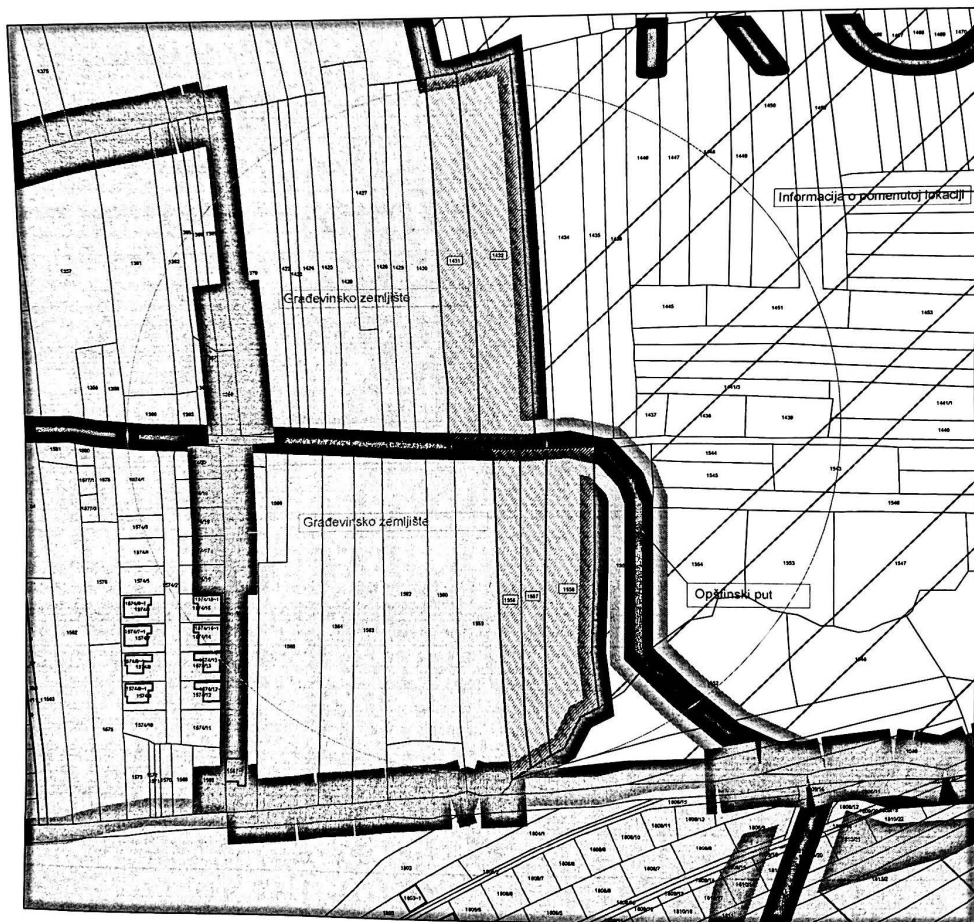


Koordinator odeljenja

Shaban Jashari dip.građ.inž.

Grafički prikaz iz Prostornog plana opštine Preševo

Kat. parcela br. **1431, 1432, 1556, 1557 i 1558 KO Preševo**, nalaze se u altaru u Preševo-opština Preševo.
Investitor kat.parc.br. **1431, 1432 i 1556 KO Preševo, Samet Hetemi s.Crnotince-opština Preševo**,
Investitor kat.parc.br. **1557 KO Preševo, Albin Hetemi s.Crnotince-opština Preševo**,
Investitor kat.parc.br. **1558 KO Preševo, Enis Hetemi s.Crnotince-opština Preševo**.
Ukupne površine od **11666 m²**.



2. EPS USLOVI



ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ

ПР-ЕНГ-01.19/01

Наш број: 8Т.1.1.0-D-07.06-212885-23

ЕСА ДОО

Ваш број:

БРАЋЕ ФРАШЕРИ бр. ББ

Врање, 19.05.2023

17557 ПРЕШЕВО

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 1431,1432 на К.О. ПРЕШЕВО,), ПРЕШЕВО

Поводом Вашег захтева, наш број 8Т.1.1.0-D-07.06-212885-23, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 1431,1432 на К.О. ПРЕШЕВО,), ПРЕШЕВО, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложу документацију, достављамо Вам следеће услове:

1. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Врање извршио је увид у документацију катастра подземних и надземних инсталација и установио да на локацији има надземних електроенергетских објеката који су власништво Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Врање.

2. Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Врање је на приложеном ситуационом плану уцртао трасу постојећих водова .

3. Инвеститор је дужан да се при изради инвестиционо техничке документације придржава важећих техничких прописа и то: Правилника о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних електроенергетских водова (Сл.лист СФРЈ бр.6/92,), Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 кV до 400 кV (”Сл.лист СФРЈ” бр.65/88 и ”Сл.лист СРЈ” бр.18/92,), ТП од бр. 1 до бр. 10 ЕД Србије, Закона о планирању и изградњи објеката (”Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021)) као и Закона о Енергетици (”Сл. гласник РС”, бр. 145/2014, 95/2018 - др. закон и 40/2021) и чланова о Заштити електроенергетских објеката (чл. 216, 217 и 218)

- Власник непокретности је дужан да омогући приступ енергетским објектима, да трпи и да не омета извршење радова Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранка Врање.

- У заштитном појасу, испод, изнад или поред енергетског објекта, супротно закону, техничким и другим прописима не могу се градити објекти, изводити други радови, нити засађивати дрвеће и друго растиње.

- Власници и носиоци других права на непокретностима које се налазе у заштитном појасу, испод, изнад или поред енергетског објекта не могу предузимати радове или друге радње којима се онемогућава или угрожава рад енергетског објекта без претходне сагласности Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранка Врање који је власник, односно корисник енергетског објекта.

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

070 Београд – Нови Београд
левар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378

Матични број: 07005466

Страна 1 од 2

4. Упозоравамо Вас на могућност постојања подземних електроенергетских инсталација других власника (подземни прикључци и др.) за које ово предузеће не води катастар подземних инсталација.

Прилог: - ситуација

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Директор огранка
Горан С Николић





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Прешево

Маршала Тита бр. 42

Број: 953-070-12687/2023

КО: Прешево



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића бр. 39
11 000 Београд

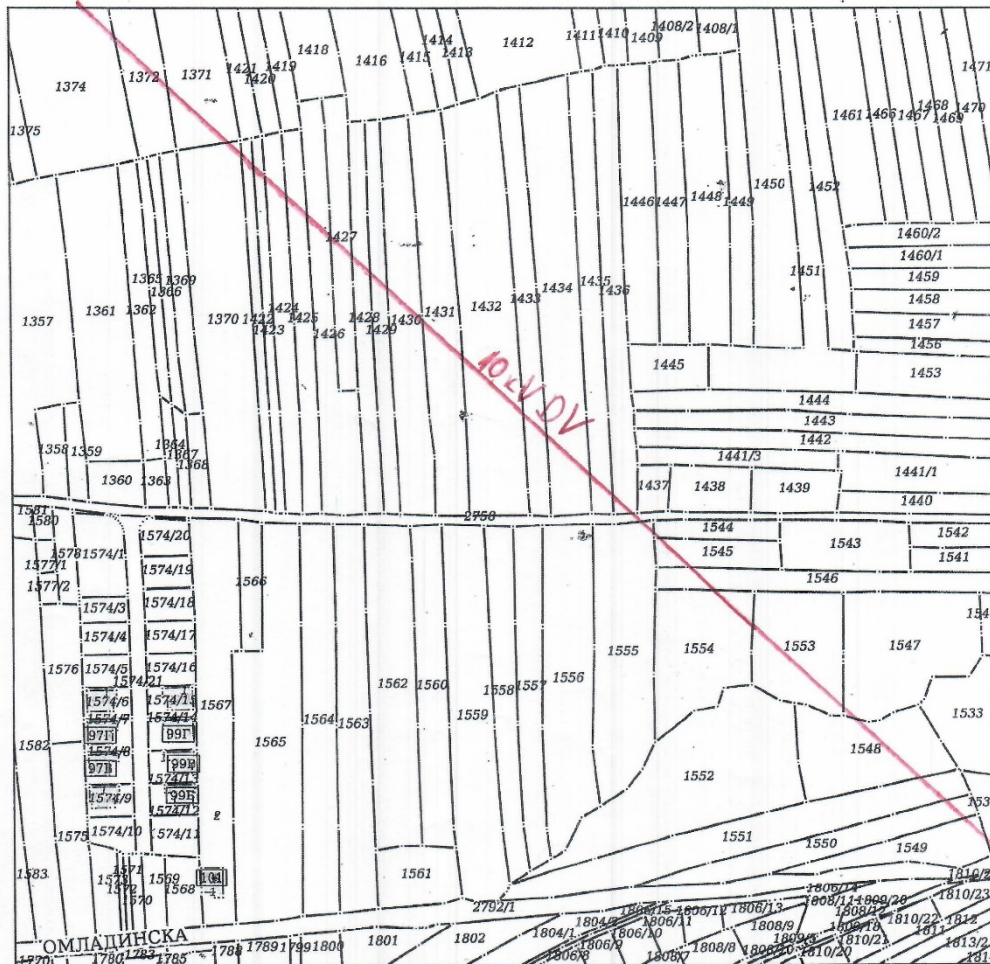
Датум: 3/21/2023 7:55:35 AM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

1558, 1557, 1556, 1432, 1431

Размера штампе: 1:2500



Датум и време издавања:

21.03.2023 године у 07:28



Овлашћено лице:

Predrag Stanojkovic

21/03/2023 07:53:21

Одштампани примерак оригиналног електронског документа

3. TELEKOM SRBIJA – USLOVI

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д 211-222489/2 - 2023

А. Перић

ДАТУМ: 23.05.2023. г.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ:

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

НИШ, ВОЖДОВА 11

ВЕЗА:

На захтев доо "ЈугЕлектро" П.Д. за извођење електроинсталатерских радова, ул. Радничка 20, Врање, од 23.05.2023.г., у име финансијера: „ЕСА“ д.о.о. Прешево, ул. Браца Фрасери 2., Прешево, на основу члана 53а, а у вези са чланом 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 2/19), члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“ број 113/2015, 96/2016 и 120/2017), члана 8. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Закона о електронским комуникацијама („Службени гласник РС“ број 44/2010, 60/2013, одлуке УС и 62/2014) и ситуације са уцртаним ТК кабловима, а у циљу заштите ТК објеката и стварања услова за реализацију планова развоја телекомуникационе мреже Телекома Србија, овим дајемо:

ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

за изградњу седам мањих стамбених објеката, спратности /Пр+1/, на кат парц бр. 1431 и 1432 КО Прешево.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

Како на предметним катастарским парцелама и онима које су у окружују не постоје телекомуникациони (ТК) објекти и подземни телекомуникациони каблови Телеком-а Србија, нема посебних услова за извођење радова.

За сва евентуална обавештења у вези издатих Услова можете се обратити Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, одељење у Врању, особа за контакт Предраг Марић 064/6121770, 017/423240, predragmar@telekom.rs.

Прилог: 1. Ситуациони план са уцртаном постојећом ТК инфраструктуром.

С поштовањем,

Predrag

Marić

200016643

Digitally signed by

Predrag Marić

200016643

Date: 2023.05.23

13:49:45 +02'00'

Шеф службе за планирање и изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић - Тодосијевић, дипл.инж.



4. listovi nepokretnosti

eKatastar nepokretnosti: Подаци о непокретности

<https://katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic/NepokretnostProperties.asp...>



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 5562

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 9.8.2023. 9:48:03

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	90341e0e-ae6a-421e-8d49-2b5d3cd7b868
Матични број општине:	70963
Општина:	ПРЕШЕВО
Матични број катастарске општине:	707376
Катастарска општина:	ПРЕШЕВО
Датум ажурности:	08.08.2023. 14:31
Служба:	ПРЕШЕВО

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ГРОБСКИ ПУТ
Број парцеле:	1431
Површина m ² :	3500
Број листа непокретности:	5562

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 3. КЛАСЕ
Површина m ² :	3500

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ХЕТЕМИ (АФАЗ) САМЕТ
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 5562

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 9.8.2023. 9:49:02

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	dfbb1e2f-196a-490b-a2db-ae475b466df4
Матични број општине:	70963
Општина:	ПРЕШЕВО
Матични број катастарске општине:	707376
Катастарска општина:	ПРЕШЕВО
Датум ажурности:	08.08.2023. 14:31
Служба:	ПРЕШЕВО

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	АЦИНА КРУШКА
Број парцеле:	1432
Површина m²:	5926
Број листа непокретности:	5562

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 3. КЛАСЕ
Површина m²:	5926

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ХЕТЕМИ (АФАЗ) САМЕТ
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

D. URBANISTIČKI PROJEKAT - GRAFIČKI DEO

SADRŽAJ:

- | | | |
|----|---|---------|
| 1. | KTP sa granicom obuhvata UP-A | R 1:500 |
| 2. | Regulaciono nivelaciono rešenje lokacije | R 1:500 |
| 3. | Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture | R 1:500 |
| 4. | Idejno rešenje | |



4
685
160

Република СРБИЈА

Општина ПРЕШЕВО

К.о. ПРЕШЕВО

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Катастарске парцеле 1431 и 1432

685
410

4
685
410

360

360

260

260

4
685
160

4
685
160

555
7

Републички геодетски завод

Бр.952-070-29142/2023

Датум израде КТП-а, 01.04.2023.гог.

Размера =1:1000

Еквидистанција 0.2 м

Геодетски биро ГЕОРАДАР

Бр. 01-18/2023

4
685
160

555
7

ЛЕГЕНДА:

- Дебљим линијама плаве боје представљено је стање из ДКП-а .
— Танким линијама црне боје представљено је тренутно стање на терену.

ОБУХВАТ к.п 1431 и 1432 К.О. Preševo		
OZNAKE	KOORDINATE	
	Y	X
1	7555190,09	4685186,99
2	7555159,99	4685186,90
3	7555143,13	4685187,07
4	7555142,81	4685216,65
5	7555140,60	4685236,89
6	7555137,52	4685286,68
7	7555131,25	4685386,67
8	7555134,01	4685387,19
9	7555146,39	4685389,16
10	7555155,69	4685391,97
11	7555166,04	4685394,58
12	7555175,12	4685398,40
13	7555179,86	4685348,74
14	7555183,32	4685299,01
15	7555186,55	4685249,02
16	7555189,04	4685199,14

LEGENDA

- Granica obuhvata
 Granica katastarskih parcela
 Broj katastarske parcele
 Prelomne tačke
 Oznake prelomnih tačaka

 POSREDOVANJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING "VIA" GROUP d.o.o. VRANJE Partizanske br.10/05, tel. 063/487-941 odgovorni projektant: d.ija. Nenad Stoković  	PROJEKAT:	URBANISTIČKI PROJEKAT Arhitektonsko-urbanistička razrada lokacije kompleksa višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata Po+P+4+Ps			
	SADRŽAJ CRTEŽA:	KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN SA GRANICOM OBUHVATA URBANISTICKOG PROJEKTA			
	INVESTITOR:	Samet Hetemi s. Crnotince, Preševo			
	FINANSIJER:	ESA doo ul. Braća Frašeri br. 21 Preševo			
	LOKACIJA:	k.p. 1431 i 1432 KO Preševo			
datum: 08.2023.	znak: A	br. teh. d.n: 148-U/23	razmera: R=1:500	broj lista: 1	

ЛЕГЕНДА:

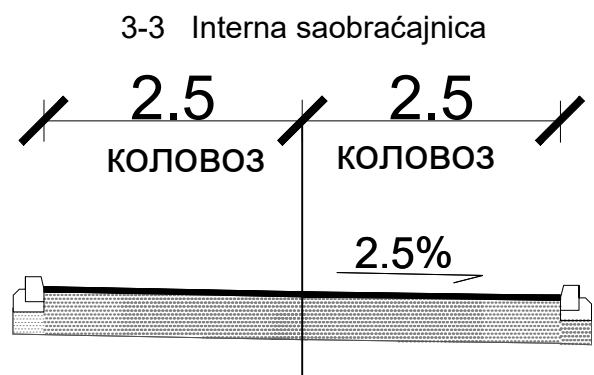
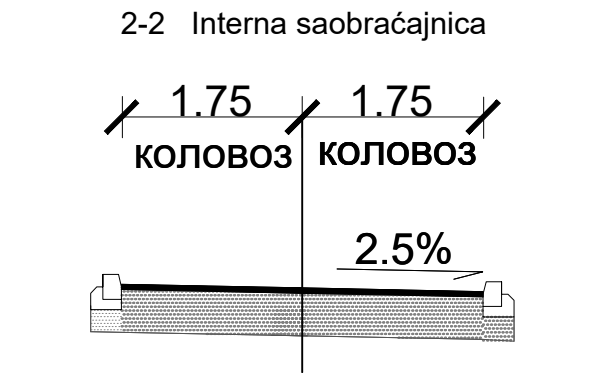
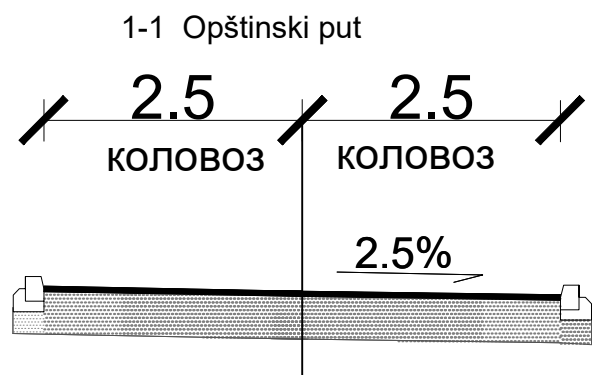
— Дебљим линијама плаве боје представљено је стање из ДКП-а .
— Танким линијама црне боје представљено је тренутно стање на терену.

k.p. br.1431 i 1432 KO Presevo					
Bilans	Povrsina na gradjevinskoj parceli	9426	Tabela broj povrsine u osnovi prizemlja	9426	Tabela broj povrsine u osnovi sprata
r.b.	Namena	Povrsina u osnovi prizemlja (m2)	Procena ucesca (%)	Povrsina u osnovi sprata (m2)	Procena ucesca (%)
1	Pod gabaritom objekat A	403.00	4.28	464.21	4.92
	Pod gabaritom objekat B	573.00	6.08	588.22	6.24
	Pod gabaritom objekat C	573.00	6.08	588.22	6.24
	Pod gabaritom objekat D	573.00	6.08	588.22	6.24
	Pod gabaritom objekat E	573.00	6.08	588.22	6.24
	Pod gabaritom objekat F	573.00	6.08	588.22	6.24
	Pod gabaritom objekat G	573.00	6.08	588.22	6.24
2	Uredjenje zelene povrsine	1915.87	20.33	1915.87	20.33
3	Sadbracane povrsine	1838.09	19.50	1838.09	19.50
4	Parking Prorostor	1300.29	13.79	1300.29	13.79
5	Pešacke komunikacije	157.03	1.67	157.03	1.67
6	Trato	20.00	0.21	20.00	0.21
6	Rampe	353.28	3.75	353.28	3.75
	UKUPNO:	100.00		UKUPNO:	100.00
Uporedni prikaz urbanističkih pokazatelja			tabela 2		
Urbanistički pokazatelji		prema drugu izmenu I dopune PGR-Presevo	prema urban. projektu (na osnovu idejnog rešenja)		
Povrsina gradjevinskih parcela		9426.00	9426.00		
Stepen zauzetosti (u osnovi prizemlja) spratnost		do 50% (ili min 600 m2) do P++PS	40.75		
Stepen zauzetosti (u osnovi sprata) spratnost		do 50% (ili min 600 m2) do P++PS	42.37		
Zelenilo		(objekti spratnosti do P++PS)-20% (1895.20 m²)	20.33		
nacin parkiranja		IPM na jedan stan ili poslovnu jedinicu	122 PM Podrum (1288.48 m²) 107 PM Parter (1300.29 m²)		

LEGENDA

- Granica obuhvata
- Granica katastarskih parcela
- Broj katastarske parcele
- Prelomne tačke
- Oznake prelomnih tačaka
- Regulaciona linija
- Gradjevinska linija
- Parking mesto
- Pešacke komunikacije - prilazi
- Uredeno zelenilo
- Ulaz u stambeni prostor
- Ulaz u poslovni prostor
- Ulaz/izlaz na parcelu
- Rampe za ulaz u garaže
- Interna saobraćajnica
- Prostor za odlaganje smeća
- Lamela "A"
- Lamela "B"
- Lamela "C"
- Lamela "D"
- Lamela "E"
- Lamela "F"
- Lamela "G"

VIN GROUP POSREDOVANJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽINJERING I KONZALTING "VINIAN GROUP" d.o.o. VRANJE, ul. Partizanska br.100/5, tel. 063/467-941	PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT Arhitektonsko-urbanistička razrada lokacije kompleksa višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata Po+P+4+Ps	
	SADRŽAJ CRTEŽA: REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE	
odgovorni projektant: d.i.a. Nenad Stoković	INVESTITOR: Samet Hetemi s. Crnotince, Preševo	
	FINANSIJER: ESA doo ul.Braća Frašeri br.21 Preševo	
datum: 08.2023.	znak: A	broj lista: 2
		razmera: R=1:500

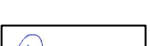


LEGENDA

- Granica obuhvata
- Granica katastarskih parcela
- 1431 Broj katastarske parcele
- Prelomne tačke
- 1-16 Oznake prelomnih tačaka
- Regulaciona linija
- Gravevinska linija
- Parking mesto
- Pešačke komunikacije - prilazi
- Uređeno zelenilo
- Ulaz u stambeni prostor
- Ulaz u poslovni prostor
- Ulaz/izlaz na parcelu
- Rampe za ulaz u garaže
- Interna saobraćajnica
- Prostor za odlaganje smeća
- Lamela "A"
- Lamela "B"
- Lamela "C"
- Lamela "D"
- Lamela "E"
- Lamela "F"
- Lamela "G"
- Postojeći vazdušni vod 10 kV dalekovoda koji se ne izmešta
- Postojeći vazdušni vod 10 kV dalekovoda koji se izmešta
- Podzemni vod 10 kV dalekovoda
- Novi vazdušni vod 10 kV dalekovoda
- Nova bandera 10kV dalekovoda
- Postojeća bandera 10kV dalekovoda
- Vodovodna mreža
- Kanalizaciona mreža

ЛЕГЕНДА:

- Дебљим линијама плаве боје представљено је стање из ДКП-а .
- Танким линијама црне боје представљено је тренутно стање на терену.

 PREUZIMATELJ ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONALTING "VINIAN GROUP" d.o.o. VRANJE, ul. Partizanska br. 100/05, tel. 063/467.941 odgovorni projektant: d.i.a. Nenad Stoković  projektant		URBANISTIČKI PROJEKAT Arhitektonsko-urbanistička razrada lokacije kompleksa višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata Po+P+4+Ps			
		PRIKAZ SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU			
		Samet Hetemi s. Crnotince, Preševo			
		ESA doo ul.Braća Frašeri br.21 Preševo			
		LOKALIJ:			
datum:		znak:	br. teh. dv.	razmera:	broj lista:
08.2023.	A	148-U/23	R=1:500	3	