

Na osnovu člana 38, 60, 61 i 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 i 145/14) i Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 22/15).

Preduzeće VeeLeN GROUP doo Vranje

Na zahtev investitora: Nebiu Škelćim,
s. Miratovac, Preševo
I finasijera: SHKELQIM NEBIU PR, samostalna trgovinska i
izvođačko-građevinska radnja "ALTINI INGENERING"
Preševo
ul.Seljami Halači br.6.2 Preševo

izradilo je:

URBANISTIČKI PROJEKAT

**ARHITEKTONSKO URBANISTIČKA RAZRADA LOKACIJE
VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG SADRŽAJA
NA KATASTARSKOJ PARCELI BROJ 2118/22 K.O.
PREŠEVO, U ULICI BRAĆA FRAŠERI, PREŠEVO**

NARUČILAC: ALTINI INGENERING
ul.Seljami Halači br.6.2 Preševo

APRIL 2023. godine

SADRŽAJ

A. OPŠTA DOKUMENTACIJA	3
1. Izvod iz registra privrednih subjekata	4
2. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste	5
3. Licenca odgovornog urbaniste	7
4. Izjava odgovornog urbaniste	8
B. TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA	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	12
3.4. Pristup lokaciji	12
3.5. Parkiranje	12
3.6. Kontejner	12
4. NUMERIČKI POKAZATELJI	12
NUMERIČKI PODACI - URBANISTIČKI PARAMETRI	12
5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA	13
6. NAČIN PRIKLJUČKA NA INFRASTRUKTURU	13
Elektroenergetska infrastruktura:	13
Telekomunikaciona infrastruktura:	14
Vodovodna infrastruktura:	14
Odvođenje otpadnih i atmosferskih voda:	14
Uslovi energetske efikasnosti:	14
Uslovi protivpožarne zaštite:	14
7. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	15
8. USLOVI ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA	16
9. FAZNOST IZGRADNJE	15
10. IDEJNO URBANISTIČKO I ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA	15
11. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA	18
C. DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA	19
1. Lokacijski uslovi	20
2. Kopija plana za kp. 2118/22 KO Preševo	32
3. Kopija plana za kp. 2118/22 KO Preševo	33
4. List nepokretnosti za kp. 2118/22 KO Preševo	34
5. List nepokretnosti za kp. 2118/23 KO Preševo	37
6. Uslovi EPS-a	40
7. Uslovi Telekom Srbija	43
8. Uslovi JP Moravica	46
9. Ugovor investitora i finansijera	48
D. URBANISTIČKI PROJEKAT - GRAFIČKI DEO	51

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



5000139528753

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 VEELER 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 VEELER 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.

РЕГИСТРАТОР



Миливој Марковић

2. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste

Na osnovu člana 38 i 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) donosim sledeće:

R E Š E N J E

o određivanju odgovornog urbaniste za izradu

URBANISTIČKOG PROJEKTA

ARHITEKTONSKO URBANISTIČKA RAZRADA LOKACIJE VIŠEPORODIČNOG
STAMBENO-POSLOVNOG SADRŽAJA NA KATASTARSKOJ PARCELI BROJ 2118/22 I
2118/23 K.O. PREŠEVO, U ULICI BRAĆA FRAŠERI, PREŠEVO

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

dipl.ing.arh. Nenad Stojković (licenca br. 200 1324 12)

P O T V R Ć U J E

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

DIREKTOR

20.04.2023. godine

Dia. Nenad Stojković

3. Licenca odgovornog urbaniste



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Ненад М. Стојковић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2612962742036

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1324 12



У Београду,
7. јуна 2012. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Dragoslav Sumarac
Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

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



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 Izmena Urbanističkog projekat ARHITEKTONSKO URBANISTIČKA RAZRADA LOKACIJE VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG SADRŽAJA NA KATASTARSKOJ PARCELI BROJ 2118/22 I 2118/23 K.O. PREŠEVO, U ULICI BRAĆA FRAŠERI PREŠEVO, urađen u skladu sa Zakonom 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)
2. Da je Urbanistički projekat urađen u skladu sa „Drugom izmenom i dopunom PGR Preševa“ („Sl. Glasnik Bujanovca“, br. 5/20 i 1/21),
3. I da su prilikom izrade Urbanističkog projekata poštovani i primenjeni svi važeći propisi, standardi i normativi.

20.04.2023. godine

Odgovorni urbanista:

Nenad Stojković
Licenca br. 200 1324 12

B. TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

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. Mere zaštite životne sredine
8. Uslovi zaštite kulturnih dobara
9. Faznost izgradnje
10. Tehnički opis objekta
11. Smernice za sprovođenje urbanističkog projekta

1. UVODNI PODACI, PRAVNI I PLANSKI OSNOV

1.1. Uvodni podaci:

Povod izrade Urbanističkog projekta je "*Potreba za detaljnom arhitektonsko-urbanističkom razradom*", a prema „Drugoj izmeni i dopuni PGR Preševa“ („Sl. Glasnik Bujanovca“, br. 5/20 i 1/21).

Shodno tome, na zahtev finansijera, pristupili smo izradi Urbanističkog projekta, sa opredeljenjem da se izvrši izgradnja objekata stambeno-poslovnog sadržaja.

Urbanistički projekat je urađen kao analiza predmetne lokacije sa aspekta urbanističko-arhitektonske razrade za planiranu izgradnju i predstavlja osnov za ishodovanje Lokacijskih uslova.

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 i 52/21)-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:

„Druga izmena i dopuna PGR Preševa“ („Sl. Glasnik Bujanovca“, br. 5/20 i 1/21).

2. OBUHVAT IZMEŃE URBANISTIČKOG PROJEKTA SA PODACIMA O PARCELI I OKRUŽENJU

Površina koja je obrađena Izmenom Urbanističkog projekta odgovara površini formirane građevinske parcele, sa katastarskim brojem 2118/22 KO Preševo, površine 890 m², koja predstavlja obračunsku površinu Urbanističkog projekta.

Parcela je locirana u atraktivnom području sa dobrim položajem i poseduje sve elemente za razvoj stambeno-poslovnog sadržaja. Nalazi se u Ulici Braće Frašeri.

Parcela izlazi na javnu površinu sa jugozapadne strane - Ulica Braće Frašeri (k.p.br. 2118/23 i 2770/1 KO Preševo). Sa severozapadne strane graniči se sa k.p.br. 2118/1, gde se nalazi višeporodični stambeno-poslovni objekat, sa severoistošne strane graniči se sa katastarskom parcelom br. 2117/3, a sa jugoistočne strane katastarskom parcelom broj 2118/5 KO Preševo.

Parcela je katastarski definisana, regulacionom linijom prema površini javne namene - Ulice Braće Frašeri i međnim linijama prema susednim parcelama i analitičko geodetskim elementima prelomnih tačaka. Parcela je nepravilnog geometrijskog oblika. Širina katastarske parcele je 27,20 metara.

Teren je u padu od zapada ka istoku.

Analitičko geodetske koordinate

Obuhvat plana		
KP 211/22 KO Preševo		
ОЗНАКЕ	КООРДИНАТЕ	
	Y	X
1	7554890.11	4684489.95
2	7554903.80	4684466.46
3	7554877.77	4684448.01
4	7554862.53	4684470.48

3. USLOVI IZGRADNJE

Cilj izrade 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 izmeni i dopuni Plana generalne regulacije Preševo („Sl. Glasnik Bujanovca“, br. 25/15) predmetne parcele se nalaze u zoni STANOVANJE SREDNJEG INTENZITETA u sklopu sa LINIJSKIM CENTROM SREDNJEG INTENZITETA – CELINA 2.

Komercijalne delatnosti su predviđene kao kompatibilna namena stambenoj nameni.

Planirani sadržaj na parceli je stambeno-poslovni pa prema izmeni i dopuni Plana generalne regulacije Preševo („Sl. Glasnik Bujanovca“, br. 5/20 i 1/21) kao osnovna namena za obračun urbanističkih parametara gledaće se Linijski centar srednjeg intenziteta za parcele veće od 600 m².

3.2. Regulacija kompleksa

Prema „Drugoj izmeni i dopuni PGR Preševa“ („Sl. Glasnik Bujanovca“, br. 5/20 i 1/21), definisan je pojas regulacije sa jugozapadne strane obuhvata Urbanističkog projekta, a to je saobraćajnica poprečnog profila od 1,5+6.00+1.5 metara što ukupno iznosi 9,00 metara označena kao presek 15-15.

Ulaz na parceli je iz Ulice Braća Frašeri. Saobraćajnim rešenjem omogućen je pristup vozila preko gradske saobraćajnice do objekta tj. do garaže u podrumu objekta, kao i u prizemnom delu parcele.

Širina fronta građevinske parcele je 27,20 metara prema prilaznoj saobraćajnici sa jugozapadne strane.

Veličina, oblik, pristupačnost, uslovljenost iz PGR-a 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

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

3.4. Pristup lokaciji

Saobraćajni pristup građevinskoj parceli je sa južne strane, koja je u grafičkom prilogu PGR-a, „saobraćajna infrastruktura – poprečni profili saobraćajnica“ označena kao presek 15-15 sa popečnim profilom od 9,00 m (1,5+6.00+1.5 m).

3.5. Parkiranje

Parkiranje je rešeno na parceli i u podzemnom delu objekta gde je smeštena garaža sa kapacitetom od ukupno 15 parking mesta, a na parceli je smešteno 9 parking mesta od kojih su 4 iza objekta a 5 je ispred objekta od kojih je 1 parking mesto rezervisano za osobe sa posebnim potrebama. Za poslovni prostor bruto površine 193,33 m², predviđena su 2 parking mesta. Ukupno 24 parking mesta i to 22 pm za stanbeni deo (22 stana) i 2 pm za poslovni deo. Dimenzije parking mesta su od 2,30/4,80 m za regularna vozila i 3,70/5,00 m za vozila za osobe sa posebnim potrebama.

3.6. Kontejner

Za potrebe sakupljanja, radi iznošenja, smeća, na parceli je opredeljeno mesto za kontejner, koje se nalazi u severoistčnom delu parcele.

4. NUMERIČKI POKAZATELJI

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

NUMERIČKI PODACI - URBANISTIČKI PARAMETRI		
	Prema drugoj izmeni i dopuni PGR Preševa	prema Urbanističkom projektu
Namena	- <u>Pretežna (dominantna) namena:</u> - Stanovanje srednjeg intenziteta – i zona linijskog centra srednjeg intenziteta izgradnje - <u>Kompatibilne namene (prateća i dopunska namena)</u> - Komercijalne delatnosti .	- stanovanje srednjeg intenziteta, stambeno-poslovni sadržaj
Tip objekta Obaveze iz PGR-a	Slobodno stojeći	Slobodno stojeći
Min. površina parcele	600 m ²	890,00 m ²

Min. širina parcele	15 m	27,20 m
Indeks iskorišćenosti parcele	60 % 534 m ²	56,06 % 498,93 m ²
Maksimalna spratnost objekta	P+4 max. visina objekta: - 19.5 m do kote slemena - 16.5 m do kote venca	Po+P+4 max. visina objekta: - 16.20 m do kote slemena - 16.20 m do kote venca
Pristup parceli	iz Opštinske saobraćajnice	iz Opštinske saobraćajnice preseka 15-15
Parkiranje	poslovanje: 1pm/100 m ² BGP i stanovanje: 1pm/1 stan	UKUPNO 24 PM lokali: 2 PM (193,33 m ²) stanovi: 22 PM (22 stana)
Zelenilo	Min 10 % - 89,00 m ²	115,00 m ² – 12,92 %

Udaljenje objekta od regulacione linije prema pristupnoj opštinskoj saobraćajnici je 5,00 m.

Udaljenje objekta od granica susedne parcele 2118/1 sa severo zapadne strane je 3,0-4,2 m a od samog objekta na toj parceli je 8,7-9,0 m.

Udaljenje objekta od granica susedne parcele 2117/3 sa severoistočne strane je od 3,0-4,48 m.

Udaljenje objekta od granica susedne parcele 2118/5 sa jugoistočne strane je od 3,89-5,56 m, a od objekta na toj parceli 7,9 m.

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Unutar parcele sve slobodne površine definisane su u okviru grafičkog prikaza kao zelene površine, parking prostor, interne saobraćajnice i popločane pešačke površine. Deo popločanih površina koriste se za ulaz u poslovni deo i ulaz u stambeni deo, a ostale površine koriste kao zelene površine koje predstavljaju važan segment uređenja uz objekat koji se planira. 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.

Elektroenergetska infrastruktura:

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

Na parceli je predviđena izgradnja trafo stanice 10/04 kV u severnom delu parcele.

Priključak objekta izvesti izgradnjom 0,4kV kablovskog voda do predviđene TS.

Sve elektroenergetske vodove na predmetnoj parceli rešiti putem podzemnog kabla.

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 određeni broj stanara.

Postaviti revizione silaze na svim prelomima i priključcima.

Odvođenje atmosferskih voda rešiti gravitacionim padom na zelene površine unutar kompleksa. Atmosfersku vodu sa krova objekta odvesti gravitaciono van objekta.

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. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Planirani objekti po svojoj ukupnoj korisnoj površini nisu svrstani 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.

8. USLOVI ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA

Prema izmeni i dopuni Plana generalne regulacije Preševo u obuhvatu urbanističkog projekta nema evidentiranih zaštićenih kulturnih dobara.

Ukoliko se prilikom izvođenja radova nađe 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).

9. FAZNOST IZGRADNJE

Predmetni objekti će biti izgrađeni u jednoj fazi.

10. IDEJNO URBANISTIČKO I ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA

Veličina, oblik i pristupačnost građevinske parcele kao i njen položaj u okruženju uticali su na predloženo arhitektonsko-urbanističko rešenje. Sa urbanističkog aspekta izgradnjom predmetnih objekata, 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 gabariti objekta dati su u grafičkom prilogu).

OPŠTI PODACI O LOKACIJI OBJEKTA

Ovim projektom predviđena je izgradnja stambeno-poslovnog objekta sa 26 stana. Objekat je spratnosti Po+P+4 u Preševo, na k.p. br: 2118/22 KO Preševo (površine 890m²). Indeks zauzetosti je 54,2 %.

Objekat je u osnovi pravougaonog oblika dimenzija max. 19,90 x 24,95 m i ukupne bruto površine prizemlja 3164,2 m². Objekat je spratnosti Po+P+4. Slobodna unutrašnja visina podruma je 2,20, prizemlja je H=3,25 i visina spratova je H= 2.50 m. Kota prizemlja je podignuta od kote terena za 0.20cm.

OPIS KLIMATSKIH USLOVA I ZONA SEIZMIČNOSTI

Objekat se nalazi u Preševu, sa sledećim klimatskim uslovima:

1. Projektna spoljna temperatura -15,3 C
2. Broj stepena dana za grejanje HDD (k-dan) 2.675
3. Broj dana za grejanje (dan) 182
4. Srednja temperatura grejnog perioda 5,3 C
5. Projektna temperatura spoljnog vazduha -10 C

Objekat se nalazi u IX zoni seizmicnosti po MCS skali

OPIS IZVRŠENIH PREDHODNIH ISTRAŽIVANJA

Obzirom da nije u pitanju objekat velikih dimenzija, nisu vršena predhodna istraživanja, kao i geomehanička ispitivanja nosivosti tla.

OPIS USKLAĐENOSTI SA LOKACIJSKIM USLOVIMA

Budući objekat je u svemu usklađen sa postojećim uslovima na terenu.

OBLIKOVNA, PROGRAMSKA I FUNKCIONALNA KARAKTERISTIKA OBJEKTA

Na arhitektonsko – funkcionalnu postavku su uticali uslovi lokacije.

Objekat je sastavljen od podruma, prizemlja i četiri sprata i sve prostorije su funkcionalno povezane.

Namena objekta je Stambeno- poslovni.

Poslovni deo nalazi se u prizemlju, tj dva lokala, i dva stanova u prizemlju a na spratovima se nalaze po šest stanova, od kojih, dva jednosobna, tri dvosobna i jedan trosobni stan.

Stepenice i lift povrzuju spratove međusobno- od podruma do zadnjeg sprata.

Stepenice su širine 1,35m jedan krak, a lift je dimenzija 180x170cm.

Ulaz za poslovni i stambeni deo su podeljeni. Ulaz je podignut od kote terena za cca 20cm.

Podrum je namenjen da se koristi kao garaža. U podrumu su namešteni 20+1 parking mesta.

Prizemlje je namenjeno da se koristi delimično kao poslovni prostor, a delimično za stanovanje, tj u prizemlju ima dva trosobna stanova. osim ulaz i stepenica za stambeni deo. Poslovni deo sadrži dva lokala i zajednički sanitarni blok.

Na spratovima se nalaze po šest stanova na spratu, znači od prvog do četvrtog sprata, raspodela površina je tipična.

Sve prostorije imaju prozore za prirodno osvetljavanje i provetravanje.

Krov je dvovodni. Kosina krovne ravni je 4 ° a pokrivač je pocinkovani lim na daščanoj podlozi.

Ulazno stepenište, vetrobran, ulazni hol, kupatila, kuhinja, wc, ostave kao završni sloj na podu imaju keramičke pločice. Pod u spavaćim sobama i dnevnom boravku je od laminata a u trpezariji je granitna keramika.

Objekat je spolja zaštićen termoizolacijom, a kao završna obrada može biti Demit fasada debljine 10cm.

PODACI O KONSTRUKCIJI OBJEKTA, USLOVIMA FUNDIRANJA I IZBOROM KONSTRUKTIVNOG SISTEMA

Konstruktivni sistem je skeletni sa nosećim stubovima i gredama, kao i armirano betonskom pločom.

Objekat je fundiran na kontraploču sa gredama. Podzemne vode nisu očekivane. Temelji betoniraju se na licu mesta, betonom marke MB35.

Nosači krovnog pokrivača su drveni rogovi i rožnjače na razmaku $\lambda=0,6-0,65$ m. Krov je jednovodni sa nagibom od 4 ° .

OPIS PREDVIĐENIH MATERIJALA

Spoljašni zidovi se zidaju od giter bloka debljine 20 cm, koji je spolja obložen demit fasadom d=10 cm, dok su unutrašnji pregradni zidovi zidani giter blokovimna debljine d=20 i d=12 cm, u produžnom malteru 1:3:9.

Zidovi koji podelu stanove su planirane kao »sendvič zidovi« 12cm zid + 6cm kamena vuna+ 12cm zid.

Soklu oko objekta obložiti hageplastom.

Termička zaštita tavanke konstrukcije ostvaruje se pločama od stiropora d=10 cm, koje su postavljaju na tavanu ploču.

Prozori i balkonska vrata su standardnih dimenzija od plastičnih petekomornih profila dvostruko zastakljeni termo staklom 4+12+4 mm.

Ulazna vrata od aluminijumske bravarije zastakljene termopan staklom 4+12+4 mm.

Odvod vode sa krova rešen je pomoću olučnih horizontala i vertikalna od plastificiranog lima $d=0,55\text{mm}$.

Opšivanje prozorskih banaka je plastificiranim limom $d=0,55\text{ mm}$.

Parterno uređenje dvorišta je predviđeno sa izgradnjom trotoara oko objekta od armiranog betona debljine 10 cm.

Unutrašnji zidovi u kuhinji se oblažu keramičkim pločicama do visine od 1,60 m, dok se u sanitarnim prostorijama oblažu keramičkim pločicama do plafona.

Unutrašnji zidovi se malterišu produžnim malterom, gletuju i boje poludisperzivnom bojom. Pojedini zidovi dnevnog boravka oblažu se kamenom.

Podovi su rešeni na nekoliko načina u zavisnosti od funkcije prostorije. U kuhinji, kupatila, ostave, i prednju terasu pod je od keramičkih pločica $d=1\text{ cm}$. Podovi dnevnom boravku i u spavaćim sobama od laminata a u trpezariji granitna keramika. Granitna keramika se postavlja preko lepka na cementnoj košuljici $d=4\text{ cm}$, ispod koje je PE folija, koja je preko stiropora $d=2\text{ cm}$. Keramičke pločice se postavljaju na cementnom malteru $d=5\text{ cm}$ i jednog sloja hidroizolacije od "Kondor 3" preko cementne košuljice $d=5\text{ cm}$.

Unutrašnja vrata su drvena, od kojih vrata na hodniku su sa staklenom ispunom.

PODACI O PROJEKTOVANIM UNUTRAŠNjim I SPOLJAŠNjim INSTALACIJAMA

Svaki stan ima po jedno kupatilo i jedan kuhinjski blok, dok lokali imaju po jedno wc. Svi sanitarni uređaji su domaće proizvodnje, a montirati ih u svemu prema propisu i uputstvu proizvođača. Priprema zidnih i podnih površina mora biti izvedena tako da se može izvršiti normalna montaža opreme sa propisnim rastojanjem, položajem, visinama i td. Posle montaže svaki uređaj mora biti očišćen i isproban na funkcionalnost.

Instalaciju vodovoda izvesti od plastičnih cevi ugrađenih ispod keramičkih pločica. Na svim priključcima na sanitarnu vodu postaviti propusne ventile, a na svakoj vertikali postaviti ispusne slavine. Cevnu mrežu vodovoda ispitati na probni pritisak od 15.00 bara u trajanju od 60 minuta. Po izvršenom ispitivanju, a pre upotrebe celu vodovodnu mrežu dezinfikovati i dobro isprati.

Kanalizacioni horizontalni ogranci, vertikale kao i spoljni odvodi su od plastičnih cevi odgovarajućeg prečnika. Prečnici cevi određeni su prema broju i vrsti sanitarnih uređaja, kao i prema važećim propisima i normama. Sve kanalizacione instalacije vođene u rovovima polagati preko sloja peska debljine $d=10,00\text{ cm}$. Po završenoj montaži, a pre zatrpavanja rovova celokupnu mrežu ispitati na vodonepropustljivost i proveriti izvedeni pad.

Napojni kabal dovesti vazdušnim putem do KP ormana, a zatim položiti u zid ispod maltera do glavne razvodne table, kao i sve elektro instalacije u objektu. Merenje utroška električne energije vrši se u dvotarifnom brojilu. Električna instalacija osvetljenja i termo potrošača izvedena su provodnicima PP -Y u zidu ispod maltera. Svetiljke se uključuju pomoću uzidnih prekidača, na zidu uglavnom pored ulaznih vrata.

OPIS ETAPNOSTI I FAZNOSTI GRAĐENJA

Objekat će biti sagrađen u jednoj fazi (prema lokacijskim uslovima).

OPIS MERA ZA ISPUNJENJE OSNOVNIH ZAHTEVA ZA OBJEKAT

Objekat ispunjava osnovne zahteve za energetska efikasnost objekta.

OPIS NAČINA PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

-Vodovod i kanalizacija: Objekat će se snabdevati pitkom i protočnom vodom iz vodovodne šahte koja je povezana na gradskom vodovodnom mrežom. Sve otpadne vode iz objekta prikupljaju se u vodonepropusnu dvorišnu septičku šahtu koja se priključuje na uličnu fekalnu kanalizaciju.

- Elektroinstalacije: Napajanje objekta električnom energijom vrši se napojnim kablom koji je povezan na elektroenergetsku mrežu.

Za potrebe izrade Izmene Urbanističkog projekta korišćeni su Uslovi i saglasnosti EPS distribucije, Telekomu i JP Moravice.

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 projekat predstavlja osnov za izhodovanje podnošenje zahteva za izdavanje Lokacijskih uslova.

ODGOVORNI URBANISTA:

Nenad Stojković, dia

C. DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

SADRŽAJ:

1. Lokacijski uslovi
2. Kopija plana za kp 2118/22 KO Preševo
3. Kopija plana za kp 2118/23 KO Preševo
4. List nepokretnosti za kp 2118/22 KO Preševo
5. List nepokretnosti za kp 2118/23 KO Preševo
6. Uslovi EPS-a
7. Uslovi Telekom Srbija
8. Uslovi Moravice
9. Ugovor Investitora i finansijera

1. Lokacijski uslovi



Republika Srbija
Opštinska Uprava Preševo
Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne poslove,
i za zaštitu životne sredine
04 Br.353-34/2023
29.03.2023.god.
Preševo

Odeljenje za urbanizam, imovinsko pravne-poslove i za zaštitu životne sredine opštinske uprave Preševo, postupujući po zahtevu Altini Ingeenering Preševo, a na osnovu čl. 53. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl.gl.RS" br. 72/09, 132/2014, 145/2014, 83/2018 i 52/2021), čl. 7 i 8 Pravilnika o sadržini informacije o lokaciji i o sadržini lokacijske dozvole (Sl.gl.RS. br.3/2010), "Druga izmena i dopuna PGR" Preševa ("Sl.gl.opštine Bujanovac" br.5/20 i 1/21) izdaje,

INFORMACIJU O LOKACIJI

Katastarskih parcela br. 2118/22 i 2118/23 KO Preševo,
list nepokretnosti br. 7624 KO Preševo

Prema "Druga izmena i dopuna PGR" Preševa ("Sl.gl.opštine Bujanovac" br.5/20 i 1/21),
na katastarske parcele 2118/22 i 2118/23 KO Preševo.

u potezu ul. „Braća Frašeri”, ukupne površine 1000 m².

1. Namena prostora: LINIJSKI CENTRI SREDNJEG INTENZITETA - CELINA 2

2.2. Podela na prostorne celine i zone

Područje Plana je organizovano u tri prostorne celine, i više urbanističkih zona, koje imaju zajedničke morfološke karakteristike i karakter određen preovlađujućim sadržajima.

Prostorna celina 2

Obuhvata središnji deo područja Plana, površine oko 302,30 ha, i podeljena je na sledeće urbanističke zone:

- **Zona stanovanja srednjeg intenziteta izgradnje**, u delovima teritorije Plana, gde je već inicirana izgradnja ove vrste objekata, kao pretežna namena, u okviru koje se mogu graditi prateće i dopunske, kompatibilne namene;
- **Zona komercijalnih delatnosti**, pretežno duž gradske ulice 15. novembra i blokovima koji gravitiraju ovoj ulici, kao pretežna namena, u okviru koje se mogu graditi i stambeni objekti, kao kompatibilna namena;
- **Zona industrije i proizvodnje**, koja obuhvata uglavnom postojeće komplekse i lokacije, koji predstavljaju vredne brownfield lokacije, koje treba da dožive transformaciju i modernizaciju u narednom periodu, kao i nove površine namenjene za ovu namenu, u blokovima na putnom pravcu ka petlji

Komercijalne delatnosti

Komercijalne delatnosti su predviđene kao komplementarna namena stambenoj nameni, tako da se mogu razvijati, kao prateća i dopunska namena stanovanju ili kao dominantna namena na parceli, u svim zonama stanovanja.

Osnovni cilj u oblasti razvoja komercijalnih delatnosti je zadovoljenje lokalnih potreba i povećanje atraktivnosti područja, sa formiranjem ponude različitih lokacija, koje će privući veći broj potencijalnih investitora.

Komercijalne delatnosti (i zona linijskog centra srednjeg intenziteta izgradnje)

Pretežna (dominantna) namena:	Komercijalne delatnosti		
Kompatibilne namene (prateća i dopunska namena)	stanovanje i sadržaji/delatnosti koje su sa stanovanjem kompatibilni i koji služe zadovoljenju svakodnevnih potreba stanovnika (dečje ustanove, zdravstvene ustanove, obrazovanje, sportski kompleksi, komercijalne delatnosti, trgovina na malo, lokali za različitu zanatsku proizvodnju), preduzeća čija delatnost ne ugrožava susedstvo i koja se mogu uklopiti u stambeno naselje, usluge, turističko-smeštajni kapaciteti, kancelarijsko poslovanje i slično		
	mogu se graditi i proizvodno-preradivačke delatnosti i objekti proizvodnog zanatstva, uz uvažavanje uslova zaštite životne sredine i obavezno pokretanje postupka procene uticaja na životnu sredinu pred nadležnim organom za zaštitu životne sredine i donošenje odluke o izradi /ne izradi Studije o proceni uticaja na životnu sredinu za planirane projekte, u skladu sa važećom zakonskom regulativom		
Namene koje nisu dozvoljene:	nisu dozvoljene delatnosti prerade metala (topljenje, livenje, hemijska obrada), hemijska i farmaceutska industrija, prerada drveta (celuloze), kože, gume, farme i tovišta, skladištenje opasnog otpada, postrojenja za koja se po Zakonu izdaje integrisana dozvola i ostale delatnosti koje mogu značajno ugroziti kvalitet i kapacitet životne sredine; za realizaciju projekata i delatnosti u zonama gde je u susedstvu stanovanje, obavezna je ekološka provera, odnosno pokretanje postupka procene uticaja na životnu sredinu		
Broj stambenih jedinica:	višeporodični objekti:	Prema pravilniku o klasifikaciji objekata	
	porodični objekti:	Prema pravilniku o klasifikaciji objekata	
Tipologija objekata:	slobodnostojeći, u prekinutom i neprekinutom nizu		
Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele (objekti spratnosti do P+2):	slobodnostojeći objekat:	širina fronta:	min. 10 m
		površina parcele:	min. 300 m ²
	u prekinutom i neprekinutom nizu:	širina fronta:	min. 8 m
		površina parcele:	min. 200 m ²
Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele (objekti spratnosti od P+3 do P+4) ¹ :	slobodnostojeći objekat:	širina fronta:	min. 15 m
		površina parcele:	min. 600 m ²
	u prekinutom i neprekinutom nizu:	širina fronta:	min. 12 m
		površina parcele:	min. 500 m ²
Položaj objekta u odnosu na bočne granice parcele (objekti spratnosti do P+2):	slobodnostojeći objekat:	min. 1,0 m za pretežno severnu orijentaciju	
		min. 2,5 m za pretežno južnu orijentaciju	
	prekinuti niz:	0 m i min. 2,5 m	
	neprekinuti niz:	0 m	
Položaj objekta u odnosu na bočne granice parcele (objekti spratnosti od P+3 do P+4):	slobodnostojeći objekat:	min. 3,0 m	
		0 m i min. 3,0 m	
	prekinuti niz:	0 m i min. 3,0 m	
	neprekinuti niz:	0 m	
Položaj objekta u odnosu na zadnju granicu parcele (objekti spratnosti do P+2):	min. 1,0 m		

¹ Ovo pravilo i ostala pravila u ovom poglavlju (koja se odnose na objekte spratnosti od P+3 do P+4), primenjuju se za linijski centar srednjeg intenziteta izgradnje, u ulici 15. novembra, odnosno obodne parcele namenjene za komercijalne delatnosti i za zonu stanovanja srednjeg intenziteta izgradnje, koje direktno izlaze na ovu ulicu i područje duž planirane ulice, u kome je već inicirana izgradnja ove vrste objekata. Područje izgradnje srednjeg intenziteta izgradnje šematski je prikazano na grafičkom prilozi br. 3 i 4

Položaj objekta u odnosu na zadnju granicu parcele (objekti spratnosti od P+3 do P+4):	min. 3,0 m	
Položaj objekta u odnosu na susedne, bočne objekte:	uz obezbeđenje min.1/3 visine višeg objekta, u slučaju da bočne fasade sadrže ili se planiraju otvori stambenih prostorija	
Položaj objekta u odnosu na naspramni objekat:	uz obezbeđenje min.1/3 visine višeg objekta, u slučaju da naspramne fasade sadrže ili se planiraju otvori stambenih prostorija	
Minimalni procenat nezastrih, zelenih površina na parceli:	10%	
Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti:	60%	
Maksimalna spratnost objekta (zavisi od veličine parcele):	za parcele od min. 200m ² za prekinuti i neprekinuti niz i min. 300m ² za slobodnostoj. objekat	do P+2 (što odgovara visini objekta od oko 10,5m do kote venca, odnosno 13,5m do kote slemena)
	za parcele od min. 500m ² za prekinuti i neprekinuti niz i min. 600m ² za slobodnostoj. objekat	do P+4 (što odgovara visini objekta od oko 16,5m do kote venca, odnosno 19,5m do kote slemena)
Parkiranje vozila:	na sopstvenoj parceli, prema kriterijumima iz ovog Plana	

Stepen komunalne opremljenosti građevinskog zemljišta

Stepen komunalne opremljenosti potreban za izdavanje odgovarajućih akata i dozvola

Tabela broj 7.

Namena	Obj. javnih namena i za javno korišćenje	Mešovita namena	Stanovanje	Komercijalne delatnosti	Industrija i proizvodnja
Stepen komunalne opremljenosti	S, JV/IV, FK/VSJ, ENN, KO	S, JV/IV, FK/VSJ, ENN, KO, AZ	S, JV/IV, FK/VSJ, ENN, KO, AZ	S, JV/IV, FK/VSJ, ENN, KO	S, JV/IV, FK/VSJ, ENN, KO, IK, TK, IO

S – saobraćajni pristup
JV – Javno vodosnabdevanje
IV – interno vodosnabdevanje
FK – fekalna kanalizacija
VSJ – vodonepropusna septička jama
AK – atmosferska kanalizacija
IK – predtretman otpadnih voda

ENN – energetska niskonaponska mreža
TK – telekomunikaciona infrastruktura
KO – sakupljanje komunalnog otpada
IO – sakupljanje i evakuacija industrijskog i opasnog otpada
AZ – akustička zaštita

3. PRAVILA GRADJENJA NA GRADJEVINSKOM ZEMLJIŠTU

Pravila građenja data su u odnosu na pretežne (dominantne) namene i predstavljaju osnov za direktnu primenu Plana, osim za područja gde je propisana dalja planska razrada (izrada plana detaljne regulacije i urbanističkog projekta). Za područja koja su određena za izradu plana detaljne regulacije i urbanističkog projekta, pravila građenja su usmeravajućeg karaktera, s tim što nije dozvoljeno prekoračenje maksimalno propisanih urbanističkih parametara i pokazatelja.

3.1. Pravila za formiranje građevinskih parcela

Površine javnih namena

U skladu sa propisima o eksproprijaciji zemljišta, u planskom području, potrebno je formirati parcele namenjene za javne namene, prikazane na grafičkom prilogu broj 3. – "Planirana funkcionalna organizacija prostora, sa pretežnom planiranom namenom u građevinskom području" i grafičkom prilogu broj 6. – "Saobraćajno rešenje sa regulacionim linijama ulica i površina javne namene, nivelacioni plan i urbanistička regulacija sa građevinskim linijama".

Pretežna (dominantna) namena zemljišta – Na grafičkom prilogu broj 3. - "Planirana funkcionalna organizacija prostora sa pretežnom planiranom namenom površina u građevinskom području", prikazane su pretežne (dominantne) namene građevinskog zemljišta ostalih namena, kao i lokacije/kompleksi objekata za javne namene.

Sve namene građevinskog zemljišta ostalih namena su 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.

Tabela kompatibilnosti

Tabela broj 6.

Tabela kompatibilnosti		Prateća i dopunska namena						
		Stanov.	Mešov. namena	Javne službe	Sport i rekreac	Javno zelenilo	Komer. delat.	Industr. i proizvod.
Osnov. namena	Stanovanje		X	X	X	X	X	
	Mešovita namena	X		X	X	X	X	
	Javne službe				X	X		
	Sport i rekreacija					X	X ²	
	Javno zelenilo			X	X			
	Komercijalne delatnosti	X	X	X	X			X
	Industrija i proizvodnja	X ³			X	X	X	

Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi

- višeporodični stambeni objekti, uz mogućnost poslovanja/delatnosti u okviru objekta; dozvoljene delatnosti su one koje su funkcionalno i ekološki primerne višeporodičnom stanovanju; nije dozvoljeno stanovanje u suterenu, preporučuje se ni u prizemlju orijentisanom ka regulaciji; nije dozvoljeno građenje pomoćnih objekata, izuzev garažnih mesta u okviru objekta i na parceli; obavezno je poštovanje svih propisa i standarda vezanih za funkciju stanovanja, odnosno delatnosti; kada se namena delatnosti formira iznad prvog sprata za stambene funkcije se mora obezbediti nezavisna stepenišna vertikalna; u objektima se mogu nalaziti i javne funkcije, uz obezbeđen nezavisan ulaz;
- porodični stambeni objekti, uz mogućnost poslovanja/delatnosti u okviru objekta/ili na parceli; dozvoljene delatnosti su one koje su funkcionalno i ekološki primerne stanovanju; građenje pomoćnih objekata je dozvoljeno u okviru parcele porodičnog stanovanja; obavezno je poštovanje svih propisa i standarda vezanih za funkciju stanovanja, odnosno delatnosti;
- uslužni/komercijalni objekti, koji nemaju neposredan ili posredan štetan uticaj na životnu sredinu;
- industrijski i poslovno-proizvodni objekti, koji nemaju neposredan ili posredan štetan uticaj na životnu sredinu;
- objekti javnih službi, objekti saobraćajne i komunalne infrastrukture (vodoprivredne, energetske, telekomunikacione, gasovodi.....).

Vrsta i namena objekata čija je izgradnja zabranjena - Objekti čija je izgradnja zabranjena su svi oni objekti koji svojom delatnošću ugrožavaju životnu sredinu (objekti koji mogu emitovati opasne i štetne materije u vazduh, vodu i zemljište, buku iznad MDK za predmetnu akustičnu zonu), odnosno za koje se procenom uticaja na životnu sredinu utvrdi da ne ispunjavaju uslove zaštite životne sredine.

Indeks zauzetosti parcele - odnos gabarita horizontalne projekcije izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele, izražen u procentima.

Najveća propisana vrednost indeksa zauzetosti se ne može prekoračiti, a mogu se realizovati manje vrednosti.

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, bilo koje vrste izgradnje ili nestambenog objekta, utvrđuje se primenom pravila o udaljenosti novog objekta od granice susedne parcele, koje je propisano u posebnim pravilima gradnje ovog Plana. Izuzetno, uz saglasnost suseda, objekat se može graditi i na manjoj udaljenosti od udaljenosti definisane u posebnim pravilima gradjenja.

² u okviru sporta i rekreacije se mogu planirati komercijalni objekti, kao i smeštajni kapaciteti

³ u okviru industrije i proizvodnje izuzetno se može planirati noslovno stanovanje (noslovni anarmani)

Planom je određena i definisana regulaciona linija, kao linija koja razdvaja površinu javne namene od površ. namena i kao linija koja razdvaja površine javnih namena međusobno. Analitičko-geodetski elementi su dati u ovom Planu.

Površine ostalih namena

Građevinska parcela je najmanja zemljišna jedinica na kojoj se može graditi, utvrđena regulacionom linijom prema javnom putu, granicama građevinske parcele prema susednim 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. Preporučuje se da građevinska parcela ima oblik približan pravougaoniku ili trapezu, sa bočnim stranama postavljenim približno upravno na osovini ulice.

Građevinska parcela treba da ima oblik koji omogućava izgradnju objekta u skladu sa ovim Planom, pravilima gradjenja (indeks zauzetosti zemljišta) 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.

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

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 minimalne širine 3,5 m, osim u okviru komercijalnih delatnosti i industrije i proizvodnje, gde je minimalna širina pristupnog puta 5,5 m.

Zbog ispunjenja uslova protivpožarne zaštite, 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 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 ako su ispunjeni svi uslovi protivpožarne zaštite i pristupni put (za najviše 2 građevinske parcele) se može obezbediti putem konstituisanja službenosti prolaza do javne saobraćajnice.

Kod postojećih parcela i prilikom formiranja građevinskih parcela, u odnosu na propisana posebna pravila gradjenja, dozvoljeno je odstupanje od propisanih posebnih pravila (širina fronta parcele, veličina parcele) do 10%.

Posebni slučajevi formiranja građevinske parcele

Za gradjenje, 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

Za parcele, koje su zahvaćene planiranim regulacionim linijama i čija će površina biti smanjena, nakon izuzimanja za površine javnih namena, primenjivati pravila gradjenja u odnosu na prvobitnu površinu parcele, s tim što se obračun urbanističkih parametara, prilikom izdavanja odgovarajućih akata, vrši u odnosu na novu površinu građevinske parcele, nakon sprovedenog izuzimanja zemljišta.

Na građevinskoj parceli na površinama namenjenim mešovitoj nameni, stanovanju i komercijalnim delatnostima, čija je površina manja od površine utvrđene u posebnim pravilima gradjenja (ali ne manja od 150 m² za slobodnostojeći objekat, odnosno 120 m² za objekat u prekinutom i neprekinutom nizu), može se dozvoliti izgradnja objekta stambene ili komercijalne namene, spratnosti do P+1+Pk, sa dva stana/dva poslovna prostora, uz obezbeđenje minimalno 1PM/za jedan stan ili jednu poslovnu jedinicu, indeksa zauzetosti do 60%, uz obezbeđenje udaljenje od bočnih granica građevinske parcele, minimalno 1,0 m i 2,5 m i obezbeđenje udaljenje od zadnje granice parcele od minimalno 1,0 m, s tim da ukoliko nije obezbeđena udaljenost od objekata na susednim parcelama od minimalno 3,0 m nije dozvoljeno otvaranje otvora stambenih prostorija. U slučaju izgradnje objekta u prekinutom nizu, udaljenje od bočnih granica parcela iznosi 0m i 2,5 m. Izuzetno, uz saglasnost suseda, objekat se može graditi i na manjoj udaljenosti.

Za objekte koji se grade u prekinutom i neprekinutom nizu, na nestandardnim parcelama, radi uskladjivanja sa vertikalnom regulacijom susednih objekata (interpolacija), izuzetno, dozvoljeno je graditi objekat i veće spratnosti.

3.2. Opšta pravila gradjenja na građevinskom zemljištu

Opšta pravila gradjenja se primenjuju za izgradnju objekata na građevinskom zemljištu ostalih namena, kao i za izgradnju objekata za javne namene.

Pri izdavanju odgovarajućih akata, tipologija objekta (ukoliko nije propisana u posebnim pravilima građenja u ovom : se određuje, po pravilu, na osnovu pretežne zastupljene tipologije objekata u bloku. Kod kompaktnih blokova, izgr- objekata je po ivici bloka (ne u unutrašnjosti bloka).

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

Visina objekta je rastojanje od nulte kote (kota terena na osovini objekta) do kote slemena (za objekte sa kosim krovom odnosno do kote venca (za objekte sa ravnim krovom).

Osovina objekta je vertikala kroz težište osnovnog gabarita objekta.

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

Podrum (Po) je etaža čija je tavanica na mah 1,0m od merodavne kote terena⁴, a koristi se isključivo za pomoćni prostor.

Suteren (Su) je etaža čija je tavanica na odstojanju većem od 1,0m od merodavne kote terena, čiste visine do 2,4m, a koristi se isključivo za pomoćni prostor.

Prizemlje (P) - kota poda prizemlja je min.0,2m od merodavne kote terena (istovremeno i maks. za poslovne i proizvodne objekte), a mah 1,2m od najviše kote terena, isključivo za stambene objekte (najviša tačka preseka vertikalne fasadne ravni objekta i prirodnog terena pre izgradnje).

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. 1,60m od kote poda do tačke preloma zida fasade i ploče krovne kosine.

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 1,20m 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 1,20 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 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 1,20 m savladava se unutar objekta).

Izgradnja 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.

Na istoj građevinskoj parceli (kod objekata javnih namena, mešovite namene, stanovanja, komercijalnih delatnosti i industrije i proizvodnje), mogu se graditi i pomoćni objekti (spratnosti do P+0), odnosno objekti koji su u funkciji glavnog objekta (garaže, ostave, nepropusne septičke jame, bunari, cisterne za vodu i slično).

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, po pravilu 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 ovičenog građevinskom linijom i granicama građenja (koje čine propisana udaljenja od granica susednih parcela i susednih objekata). Dozvoljena građevinska linija podrazumeva distancu do koje je moguće postaviti objekte na parceli i koja se ne sme prekoračiti prema regulacionoj liniji, a objekti mogu biti više povučena ka unutrašnjosti kompleksa.

Građevinski elementi koji mogu prelaziti građevinsku liniju

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

- izlozi lokala – 0,3m po celoj visini, ukoliko najmanja širina trotoara iznosi 3,0m;

⁴ 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

Pretežna (dominantna) namena zemljišta – Na grafičkom prilogu broj 3. - "Planirana funkcionalna organizacija prostora sa pretežnom planiranom namenom površina u građevinskom području", prikazane su pretežne (dominantne) namene građevinskog zemljišta ostalih namena, kao i lokacije/kompleksi objekata za javne namene.

Sve namene građevinskog zemljišta ostalih namena su 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.

Tabela kompatibilnosti

Tabela broj 6.

Tabela kompatibilnosti		Prateća i dopunska namena						
		Stanov.	Mešov. namena	Javne službe	Sport i rekreac	Javno zelenilo	Komer. delat.	Industr. i proizvod.
Osnov. namena	Stanovanje		X	X	X	X	X	
	Mešovita namena	X		X	X	X	X	
	Javne službe				X	X		
	Sport i rekreacija					X	X ²	
	Javno zelenilo			X	X			
	Komercijalne delatnosti	X	X	X	X			X
	Industrija i proizvodnja	X ³			X	X	X	

Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi

- višeporodični stambeni objekti, uz mogućnost poslovanja/delatnosti u okviru objekta; dozvoljene delatnosti su one koje su funkcionalno i ekološki primerne višeporodičnom stanovanju; nije dozvoljeno stanovanje u suterenu, preporučuje se ni u prizemlju orijentisanom ka regulaciji; nije dozvoljeno građenje pomoćnih objekata, izuzev garažnih mesta u okviru objekta i na parceli; obavezno je poštovanje svih propisa i standarda vezanih za funkciju stanovanja, odnosno delatnosti; kada se namena delatnosti formira iznad prvog sprata za stambene funkcije se mora obezbediti nezavisna stepenišna vertikala; u objektima se mogu nalaziti i javne funkcije, uz obezbeđen nezavisan ulaz;
- porodični stambeni objekti, uz mogućnost poslovanja/delatnosti u okviru objekta/ili na parceli; dozvoljene delatnosti su one koje su funkcionalno i ekološki primerne stanovanju; građenje pomoćnih objekata je dozvoljeno u okviru parcele porodičnog stanovanja; obavezno je poštovanje svih propisa i standarda vezanih za funkciju stanovanja, odnosno delatnosti;
- uslužni/komercijalni objekti, koji nemaju neposredan ili posredan štetan uticaj na životnu sredinu;
- industrijski i poslovno-proizvodni objekti, koji nemaju neposredan ili posredan štetan uticaj na životnu sredinu;
- objekti javnih službi, objekti saobraćajne i komunalne infrastrukture (vodoprivredne, energetske, telekomunikacione, gasovodi.....).

Vrsta i namena objekata čija je izgradnja zabranjena - Objekti čija je izgradnja zabranjena su svi oni objekti koji svojom delatnošću ugrožavaju životnu sredinu (objekti koji mogu emitovati opasne i štetne materije u vazduh, vodu i zemljište, buku iznad MDK za predmetnu akustičnu zonu), odnosno za koje se procenom uticaja na životnu sredinu utvrdi da ne ispunjavaju uslove zaštite životne sredine.

Indeks zauzetosti parcele - odnos gabarita horizontalne projekcije izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele, izražen u procentima.

Najveća propisana vrednost indeksa zauzetosti se ne može prekoračiti, a mogu se realizovati manje vrednosti.

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, bilo koje vrste izgradnje ili nestambenog objekta, utvrđuje se primenom pravila o udaljenosti novog objekta od granice susedne parcele, koje je propisano u posebnim pravilima gradnje ovog Plana. Izuzetno, uz saglasnost suseda, objekat se može graditi i na manjoj udaljenosti od udaljenosti definisane u posebnim pravilima gradjenja.

² u okviru sporta i rekreacije se mogu planirati komercijalni objekti, kao i smeštajni kapaciteti

³ u okviru industrije i proizvodnje izuzetno se može planirati noslovno stanovanje (noslovni anarmani)

- izlozi lokala – 0,90m po celoj visini u pešačkim zonama;
- transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže – 2,00m po celoj širini objekta sa visinom iznad 3,00m;
- platnene nadstrešnice sa bravarskom konstrukcijom – 1,00m od spoljne ivice trotoara na visini iznad 3,00m a u pešačkim zonama prema konkretnim uslovima lokacije;
- konzolne reklame - 1,20m na visini iznad 3,00m.

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 gradjenja ovog Plana) od bočnih i zadnje granice građevinske parcele.

Gradjevinski elementi ispod kote trotoara – podrumске etaže, kada se gradjevinska i regulaciona linija ne poklapaju, mogu preći gradjevinsku liniju i mogu biti postavljeni na regulacionu liniju.

Gradjevinski elementi ispod kote trotoara – podrumске etaže, kada se gradjevinska i regulaciona linija poklapaju, mogu preći gradjevinsku, 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 – 1,00 m;

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

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati uz objekat, prema ulici, ako je gradjevinska linija najmanje 3,00m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,90m.

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

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

Parkiranje vozila - Za parkiranje vozila, vlasnici objekata svih vrsta obezbeđuju manipulativni prostor i parking ili garažna mesta na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta, a po sledećem normativu odnosa potrebnih parking ili garažnih mesta i to:

- stanovanje i komercijalne delatnosti:
 - 1PM na 100 m² bruto građevinske površine ili
 - 1PM na jedan stan ili jednu poslovnu jedinicu, ukoliko su stan ili poslovna jedinica manji od 100 m² bruto građevinske površine;
 - 1PM na 60% od broja soba/apartmana za turističko-smeštajne objekte;
- privređivanje/proizvodne delatnosti:
 - 1PM na 200 m² bruto građevinske površine.

Garaže višeporodičnih stambenih i poslovnih objekata planiraju se u ili ispod objekta u gabaritu, podzemno izvan gabarita objekta ili nadzemno na građevinskoj parceli. Garaže mogu biti poluukopane ili ukopane u jednom ili više nivoa, ispod gabarita objekta ili ispod građevinske parcele. Građevinska linija podzemne garaže se može poklapati sa linijom građevinske parcele, iznad poluukopanih garaža, primeniti popločane površine, a za ozelenjavanje se mogu koristiti kasetirane i kontejnerske sadnice u odgovarajućim žardinjerama. Prilikom projektovanja ukopanih delova objekta, neophodno je uraditi projekat zaštite temeljnog iskopa, kao i zaštitu susednih objekata. Površina garaža koje se planiraju nadzemno na građevinskoj parceli uračunavaju se pri utvrđivanju indeksa zauzetosti zemljišta.

Parkinge za putnička vozila projektovati u skladu sa SRPS U.S4.234:2005, od savremenih kolovoznih konstrukcija, pri čemu je obavezno voditi računa o potrebnom broju parking mesta za vozila osoba sa posebnim potrebama (najmanje 5% od ukupnog broja, ali ne manje od jednog parking mesta), njihovim dimenzijama (minimalne širine 3,70m) i položaju, u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom („Službeni glasnik RS“, broj 22/15).

Za ozelenjavanje 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.

Pre upuštanja u atmosfersku kanalizaciju, obavezan je prethodni tretman potencijalno zauljenih atmosferskih voda sa svih manipulativnih i ostalih površina preko separatora – taložnika masti i ulja, do zahtevanog nivoa.

Preporučuje se da se, unutar kompleksa, trotoari i parkinzi izrađuju od montažnih betonskih elemenata ili ploča koji mogu biti i u boji, a sve u funkciji vođenja, razdvajanja i obeležavanja različitih namena saobraćajnih površina, jer se, na ovaj način, pored oblikovnog i vizuelnog efekta, postiže i praktična svrha kod izgradnje i rekonstrukcije komunalnih vodova (priključnih instalacija).

Prilikom dimenzionisanja parking mesta za upravno i koso parkiranje poštovati tehničke propise i uputstva koji regulišu predmetnu materiju.

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

Parcele čija je kota nivelete viša od 0,90m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine 1,40m, 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 / zakupca ograde.

Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, koja se sadi u osovini granice građevinske parcele ili transparentnom ogradom do visine od 1,40m, 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 2m), 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, 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.

2.6.2.5. Zaštitni pojasevi linijskih infrastrukturnih objekata

Vodovodna i kanalizaciona infrastruktura

- magistralni gradski vodovod-minimalno 2,5m obostrano;
- magistralni fekalni kolektor-minimalno 1,5m obostrano;
- u zaštitnom pojasu, po pravilu, nije dozvoljena izgradnja objekata, eventualna izgradnja je moguća, uz pribavljanje uslova nadležne institucije;

Elektroenergetika

Zaštitni pojas za nadzemne elektroenergetske vodove, sa obe strane voda do krajnjeg faznog provodnika, ima sledeće širine

1) naponski nivo 1kV do 35kV.....	- za gole provodnike 10m, kroz šumsko područje 3m za slabo izolovane provodnike 4m, kroz šumsko područje 3m - za samonoseće kablovske snopove 1m
2) za naponski nivo 35kV.....	15m
3) za naponski nivo 110kV.....	25m
4) za naponski nivo 220kV i 400kV.....	30m

5) u zaštitnom pojasu nije, po pravilu, dozvoljena izgradnja objekata, niti zasađivanje drveća i drugog rastinja, eventualna izgradnja je moguća, uz poštovanje odredbi Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1kV do 400kV ("Službeni list SFRJ" br.65/88 i "Službeni list SRJ" br.18/92), uz izradu elaborata i pribavljanja uslova i saglasnosti nadležne institucije

Zaštitni pojas za podzemne elektroenergetske vodove (kablove) iznosi, od ivice armirano-betonskog kanala:

1) naponski nivo 1kV do 35kV	1m
2) za naponski nivo 110kV	2m
3) za naponski nivo iznad 110kV	3m

Zaštitni pojas za transformatorske stanice na otvorenom iznosi:

1) naponski nivo 1kV do 35kV	10m
2) za naponski nivo 110kV i iznad 110kV	30m

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

Parcele čija je kota nivelete viša od 0,90m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine 1,40m, 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 / zakupca ograde.

Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, koja se sadi u osovini granice građevinske parcele ili transparentnom ogradom do visine od 1,40m, 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 2m), 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, 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.

2.6.2.5. Zaštitni pojasevi linijskih infrastrukturnih objekata

Vodovodna i kanalizaciona infrastruktura

- magistralni gradski vodovod-minimalno 2,5m obostrano;
- magistralni fekalni kolektor-minimalno 1,5m obostrano;
- u zaštitnom pojasu, po pravilu, nije dozvoljena izgradnja objekata, eventualna izgradnja je moguća, uz pribavljanje uslova nadležne institucije;

Elektroenergetika

Zaštitni pojas za nadzemne elektroenergetske vodove, sa obe strane voda do krajnjeg faznog provodnika, ima sledeće širine

1) naponski nivo 1kV do 35kV.....	- za gole provodnike 10m, kroz šumsko područje 3m za slabo izolovane provodnike 4m, kroz šumsko područje 3m - za samonoseće kablovske snopove 1m
2) za naponski nivo 35kV.....	15m
3) za naponski nivo 110kV.....	25m
4) za naponski nivo 220kV i 400kV.....	30m

5) u zaštitnom pojasu nije, po pravilu, dozvoljena izgradnja objekata, niti zasađivanje drveća i drugog rastinja, eventualna izgradnja je moguća, uz poštovanje odredbi Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1kV do 400kV ("Službeni list SFRJ" br.65/88 i "Službeni list SRJ" br.18/92), uz izradu elaborata i pribavljanja uslova i saglasnosti nadležne institucije

Zaštitni pojas za podzemne elektroenergetske vodove (kablove) iznosi, od ivice armirano-betonskog kanala:

1) naponski nivo 1kV do 35kV	1m
2) za naponski nivo 110kV	2m
3) za naponski nivo iznad 110kV	3m

Zaštitni pojas za transformatorske stanice na otvorenom iznosi:

1) naponski nivo 1kV do 35kV	10m
2) za naponski nivo 110kV i iznad 110kV	30m

Gasifikacija

- magistralni gasovod do 55 bar - min. 30m obostrano od ose gasovoda;
- distributivni gasovod 6/12 bar - min. 3m obostrano od ose gasovoda;
- distributivni gasovod 4 bar - min. 1m obostrano od ose gasovoda.

Obavezna izrada Urbanističkog projekta, propisuje se i za:

- za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja objekata i površina javne namene (osim za radove na rekonstrukciji, sanaciji, adaptaciji, tekućem i investicionom održavanju);
- za lokacije nepokretnih kulturnih dobara i objekata graditeljskog nasleđa (osim za radove na rekonstrukciji, sanaciji, adaptaciji, tekućem i investicionom održavanju);
- za potrebe urbanističko-tehničkog oblikovanja objekata, lokacija i kompleksa višeporodičnog stanovanja, višeporodično stambeno-komercijalnih objekata i komercijalnih objekata, spratnosti P+3 i više;
- za potrebe urbanističko-tehničkog oblikovanja objekata, lokacija i kompleksa namenjenih industriji i proizvodnji (izvan obuhvata obaveznog plana detaljne regulacije), za dogradnju i novu izgradnju;
- za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja površina i objekata lokacije stanice za snabdevanje gorivom;
- za potrebe izgradnju MHE;
- za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja novih objekata i površina u privatnom i javnom vlasništvu (dečje ustanove, škole, objekti zdravstvene i socijalne zaštite, objekti sporta i rekreacije, namenjenih javnom korišćenju), koji se grade, kao kompatibilna namena u okviru zona namenjenih stanovanju, komercijalnim delatnostima i mešovitoj nameni, kao pretežnoj (dominantnoj) nameni.
- za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja novih verskih objekata, koji se grade, kao kompatibilna namena u okviru zona namenjenih stanovanju, komercijalnim delatnostima i mešovitoj nameni, kao pretežnoj (dominantnoj) nameni.

Maksimalno dozvoljeni urbanistički parametri mogu biti prekoračeni, u slučaju stečenih obaveza, u postupku ozakonjenja objekata.

Za potrebe formiranja građevinske parcele, u skladu sa pravilima uređenja i građenja ovog plana, izrađuje se projekat parcelacije / preparcelacije ili projekat ispravke granica susednih parcela.

Prilog: - Grafički prikaz iz "Druga izmena i dopuna PGR" Preševa

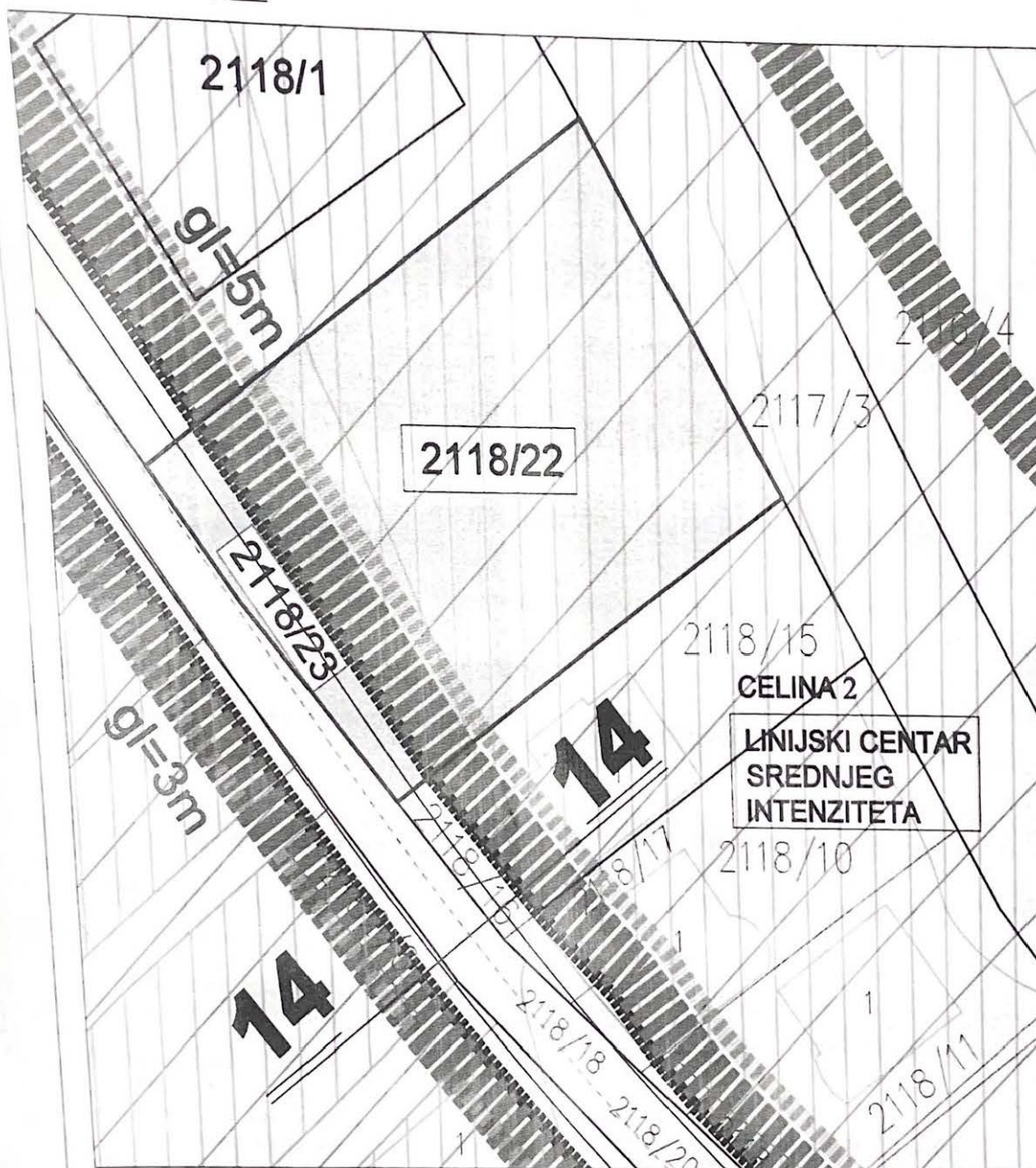
Obradio:

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

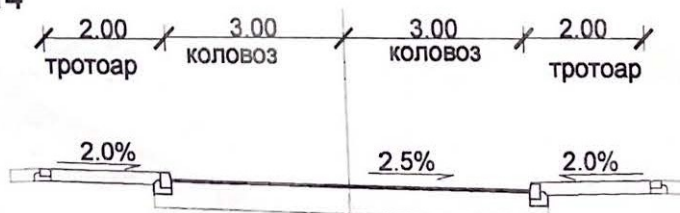


Načelnik odeljenja
Shaban Jashari

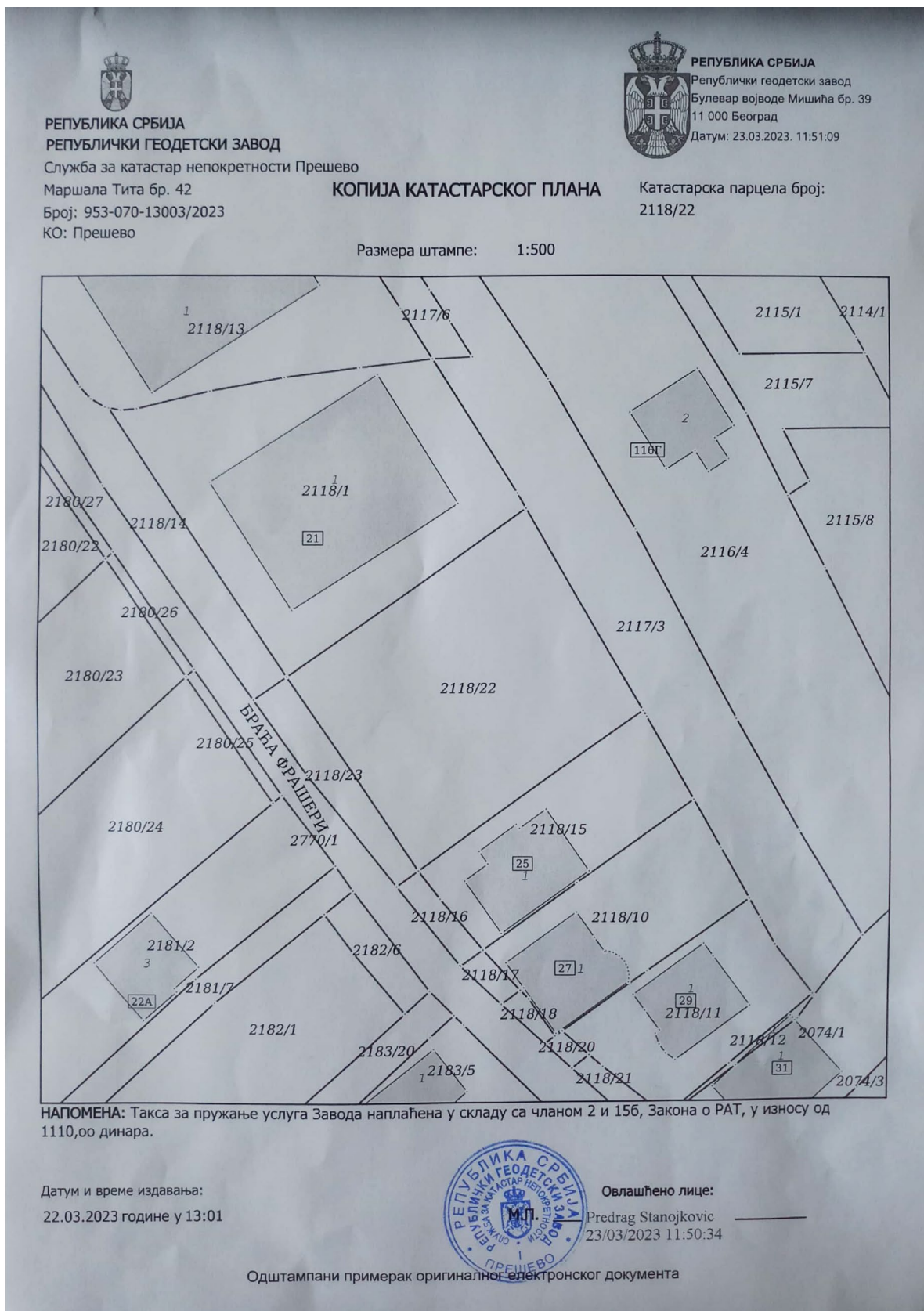
- Grafički prilog informacije o lokaciji
 Kat. Opština PREŠEVO Kat. parcele br.2118/22 i 2118/23
 list nepokretnosti br.7624 površine 1000 m²
 u potezu: ul."Braća Frašeri" - Preševo
 Namena LINIJSKI CENTRI SREDNJEG INTENZITETA celina 2
 Razmera 1/400



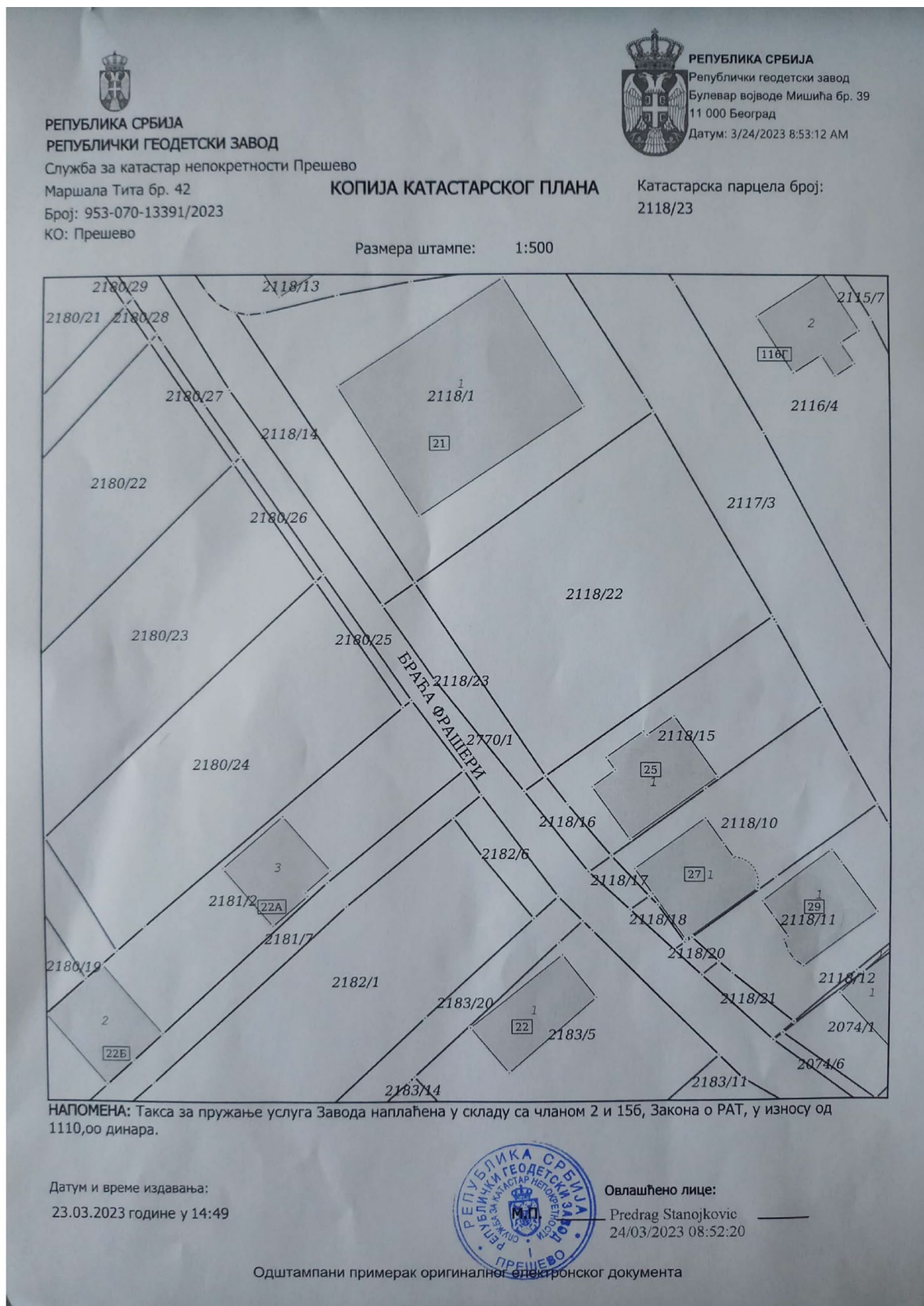
presek 14-14



2. Копија плана за кр 2118/22 КО Прешево



3. Копија плана за кп 2118/23 КО Прешево



4. List nepokretnosti za kp 2118/22 KO Preševo



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

Одељак I

* Број листа непокретности: 7624

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности

Матични број општине:	70963
Општина:	ПРЕШЕВО
Матични број катастарске општине:	707376
Катастарска општина:	ПРЕШЕВО
Датум ажурности:	20.03.2023 02:32:00

Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЛАПИНЦЕ
Број парцеле:	2118
Подброј парцеле:	22
Површина м ² :	890
Број листа непокретности:	7624

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Површина дела:	890
Култура:	ЊИВА 2. КЛАСЕ

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ШКЕЉБИМ (АГИМ) НЕБИУ
Адреса:	ПРЕШЕВО, СЕЛО МИРАТОВАЦ /
Матични број лица:	1709983742931
Врста права:	СВОЛИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела):

*** Нема напомена ***

Одељак II



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ
ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод,

* Извод из базе података катастра непокретности.

сврха упита: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: УОП-III:408-2023, 21.03.2023.г. у 09:36, од стране корисника: Бејзад Илјази, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 21.03.2023 09:35:57

Датум ажурирања података: 20.03.2023 02:32:00

Напомена: Приказани подаци у оквиру Одељка I односе се само на непокретности које су означене у оквиру Одељка II.

ПАРЦЕЛЕ

Општина: ПРЕШЕВО

Катастарска општина: ПРЕШЕВО

☒ 2118/22, Површина м²: 890, Улица / Потес: ЛАПИНЦЕ

☒ Бр.дела парцеле: 1, Површина м²: 890, Начин коришћења земљишта: ЊИВА 2. КЛАСЕ, Врста земљишта: ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

ПОДАЦИ О ЗГРАДАМА И ДРУГИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ОБЈЕКТИМА (ОБЈЕКТИ НА ИЗАБРАНОМ ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ)

Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина м ² :	Начин коришћења објекта: Статус објекта:
--------	-------------	----------------	---------------------------	--

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА

Одабрано посебних делова објекта 0 од 0

* Извод из базе података катастра непокретности.

Republika Srbija
JAVNI BELEŽNIK
Bejzad Iljazi
Preševo
Sava Kovačević 5/1/8

UOP - III:408-2023
Strana 1 (jedan)

Potvrđuje se da podaci u ovom izvodu predstavljaju odštampani istovetan vizuelni prikaz podataka iz baze podataka Geodetskog katastarskog informacionog sistema Republičkog geodetskog zavoda.-----
Troškovi za izdavanje jednog primerka naplaćeni su u ukupnom iznosu od 540,00 dinara sa uračunatim PDV-om na osnovu člana 14. stav 3. Javnobeležničke tarife.-----

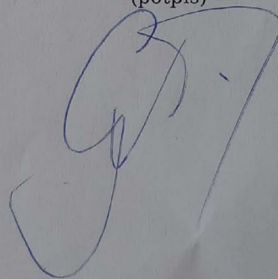
JAVNI BELEŽNIK
Bejzad Iljazi
Preševo
Sava Kovačević 5/1/8

Za javnog beležnika
Javnobeležnički
pripravnik
Gezim Veseli
broj rešenja: IV-6-
4989/2020
od 20.08.2020 god.

UOP - III:408-2023

Dana 21.03.2023. (dvadeset prvog marta dve hiljade dvadesettreće) godine, u 09:48 (devet časova i četrdeset osam minuta), u Preševu, overeno u 1 (jedan) primerak/ka za potrebe stranke.

(potpis)



(pecat)



5. List nepokretnosti za kp 2118/23 KO Preševo



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

Одељак I

* Број листа непокретности: 7624

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	70963
Општина:	ПРЕШЕВО
Матични број катастарске општине:	707376
Катастарска општина:	ПРЕШЕВО
Датум ажуриности:	20.03.2023 02:32:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЛАПИНЦЕ
Број парцеле:	2118
Подброј парцеле:	23
Површина м ² :	110
Број листа непокретности:	7624
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Површина дела:	110
Култура:	ЊИВА 2. КЛАСЕ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ШКЕЛЋИМ (АГИМ) НЕБИУ
Адреса:	ПРЕШЕВО, СЕЛО МИРАТОВАЦ /
Матични број лица:	1709983742931
Врста права:	СВОЛИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела):	
*** Нема напомена ***	

Одељак II



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ
ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод,

* Извод из базе података катастра непокретности.

сврха упита: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: УОП-III:408-2023, 21.03.2023.г. у 09:36, од стране корисника: Бејзад Илџи, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 21.03.2023 09:36:52

Датум ажурирања података: 20.03.2023 02:32:00

Напомена: Приказани подаци у оквиру Одељка I односе се само на непокретности које су означене у оквиру Одељка II.

ПАРЦЕЛЕ

Општина: ПРЕШЕВО

Катастарска општина: ПРЕШЕВО

☒ 2118/23, Површина м²: 110, Улица / Потес: ЛАПИНЦЕ

☒ Бр.дела парцеле: 1, Површина м²: 110, Начин коришћења земљишта: ЊИВА 2. КЛАСЕ, Врста земљишта: ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

ПОДАЦИ О ЗГРАДАМА И ДРУГИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ОБЈЕКТИМА (ОБЈЕКТИ НА ИЗАБРАНОМ ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ)

Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина м ² :	Начин коришћења објекта: Статус објекта:
--------	-------------	----------------	---------------------------	--

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА

Одабрано посебних делова објекта 0 од 0

* Извод из базе података катастра непокретности.

Republika Srbija
JAVNI BELEŽNIK
Bejzad Iljazi
Preševo
Sava Kovačević 5/1/8

UOP - III:409-2023
Strana 1 (jedan)

Potvrđuje se da podaci u ovom izvodu predstavljaju odštampani istovetan vizuelni prikaz podataka iz baze podataka Geodetskog katastarskog informacionog sistema Republičkog geodetskog zavoda.-----
Troškovi za izdavanje jednog primerka naplaćeni su u ukupnom iznosu od 540,00 dinara sa uračunatim PDV-om na osnovu člana 14. stav 3. Javnobeležničke tarife.-----

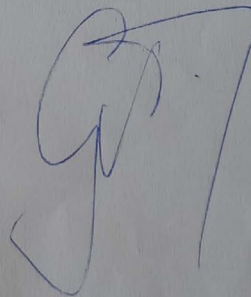
JAVNI BELEŽNIK
Bejzad Iljazi
Preševo
Sava Kovačević 5/1/8

Za javnog beležnika
Javnobeležnički
pripravnik
Gezim Veseli
broj rešenja: IV-6-
4989/2020
od 20.08.2020 god.

UOP - III:409-2023

Dana 21.03.2023. (dvadeset prvog marta dve hiljade dvadesettreće) godine, u 09:50 (devet časova i pedeset minuta), u Preševu, overeno u 1 (jedan) primerak/ka za potrebe stranke.

(potpis)



(pečat)



6. Uslovi EPS-a



ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ

ПР-ЕНГ-01.19/01

Наш број: 8Т.1.1.0-D-07.06-137687-23

СЗР АЛТИНИ ИНЖЕНЕРИНГ

Ваш број:

СЕЉАМИ ХАЛАЋИ бр. 6

Врање, 05.04.2023

17557 ПРЕШЕВО

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 2118/22 на К.О. ПРЕШЕВО,), ПРЕШЕВО

Поводом Вашег захтева, наш број 8Т.1.1.0-D-07.06-137687-23, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 2118/22 на К.О. ПРЕШЕВО,), ПРЕШЕВО, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену 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 подземних 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 учртао 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, Огранак 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, Огранак 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 одјела

Горан С Николић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Прешево
Маршала Тита бр. 42
Број: 953-070-13003/2023
КО: Прешево

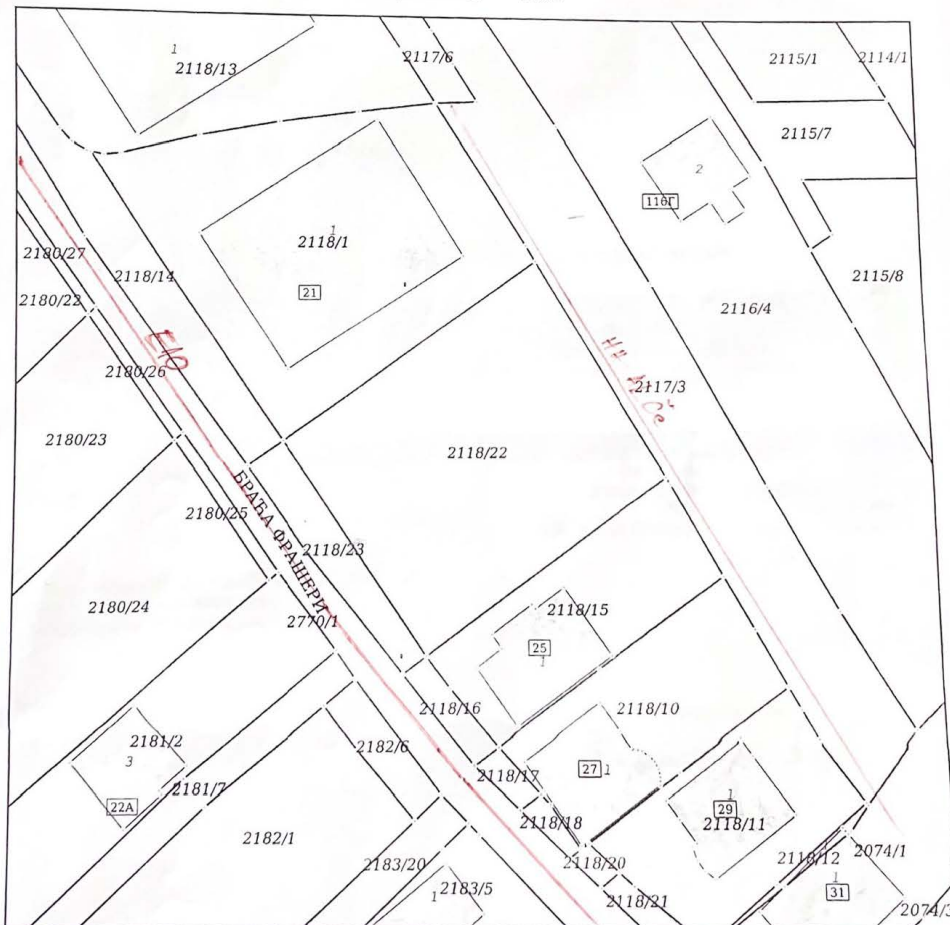


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића бр. 39
11 000 Београд
Датум: 23.03.2023. 11:51:09

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
2118/22

Размера штампе: 1:500



НАПОМЕНА: Такса за пружање услуга Завода наплаћена у складу са чланом 2 и 156, Закона о РАТ, у износу од 1110,00 динара.

Датум и време издавања:

22.03.2023 године у 13:01

Овлашћено лице:

М.П.

Predrag Stanojkovic

23/03/2023 11:50:34

Одштампани примерак оригиналног електронског документа

7. Uslovi Telekom Srbija

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д 211-137078/3 - 2023

А. Перић

ДАТУМ: 30 .03.2023. 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 инвеститора: SZR ALTINI INGENERING, власника SHKELQIM NEBIU из Прешева, ул.Сељами Халачи бр. 6., 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 стамбено-пословног објекта /Ро+Р+4/ на катастарској парцели број 2118/22 К.О. Прешево.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

Како на предметној катастарској парцели не постоје телекомуникациони (ТК) објекти и подземни телекомуникациони каблови Телеком-а Србија, дајемо сагласност за извођење радова под следећим условима:

1. Уколико на истој локацији постоје самоносиви каблови, исти се не смеју оштетити приликом извођења радова на предметном објекту.
2. Уколико је потребно измештање самоносивих каблова и стубова, Извођач-инвеститор је дужан да се благовремено обрати надлежној служби „Телекома Србија“ - Служба за мрежне операције Врање, шеф Тома Димитријевић, контакт телефон 017/417-081. Трошкове евентуалног измештања сноси Извођач-инвеститор.
3. Уколико приликом извођења радова дође до оштећења самоносивих каблова и стубова трошкове оправке оштећења сноси извођач-инвеститор.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ

Прикључење новоизграђеног објекта ће се извршити ваздушним путем преко одговарајућих кровних носача и уводника које обезбеђује и монтира Телеком Србија. Обавеза инвеститора је да концентрацију телефонске инсталације изведе на погодном месту у поткровљу објекта а телефонске инсталације у објекту изведе инсталационим бакарним кабловима са пропусним опсегом од најмање 100Mbit/s .

Након завршетка објекта обратити се Телекому Србија ради прикључења објекта на телекомуникациону мрежу.

Сам прикључак ће се реализовати под комерцијалним условима који буду важили у моменту подношења захтева за одговарајућим прикључком. Рок укључења корисника је 30 (тридесет) дана од потписивања уговора са Телекомом Србија.

II Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

Од планираног места концентрације ТФ инсталација у ИТО (инсталациони телефонски орман) у приземљу објекта, до границе грађевинске парцеле са улицом односно до најближег места за прикључење стамбеног објекта на постојећу ТК инфраструктуру, потребно је положити 1 ПЕ цев Ø 40мм,. Наведена цев се полаже у ров дубине 0,8 м и треба да буду проходна у целој дужини, без тачке прекида.

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

За сва евентуална обавештења у вези издатих Улова 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.

2. Рачун

С поштовањем,

Шеф службе за планирање и изградњу мреже Ниш

Boban Ilić
200016642

Digitally signed by
Boban Ilić 200016642
Date: 2023.03.30
12:23:26 +02'00'

Маја Мрдаковић - Тодосијевић, дипл.инж.



Легенда :

- Подземни телефонски каблови
- Извод на стубу
- Оптички кабл
- Постојећи прелаз Пе и ПВЦ цеви
- PVC цев fi 40 коју треба положити у ров

обрадила :
А. Перић
29.03.2023.

Boban Ilić
200016642

Digitally signed by
Boban Ilić 200016642
Date: 2023.03.30
12:24:25 +02'00'

Шеф службе
за планирање и изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић Тодосијевић дипл. инж.

8. Uslovi Moravice



MORAVICA
JAVNO PREDUZEĆE
ZA KOMUNALNU – STAMBENU DELATNOST
"MORAVICA"
NDËRMARRJA PUBLIKE PËR
VEPRIMTARI KOMUNALE – BANESORE
"MORAVICA"
BR.-NR.. 282
30/03-2023 god.-vit.
PREŠEVO - PRESHEVE

SZR ALTINI INGENERING

UI. S. HALAČI BR.6

Preševo

PREDMET: IZDAVANJE SAGLASNOSTI NA LOKACIJU I USLOVA ZA PRIKLJUČAK ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

U vezi vašeg zahteva za izdavanje saglasnosti na lokaciju i uslova za priključak za izradu urbanističkog projekta za priključenje vodovoda i kanalizacije za izgradnju više stambenog objekta Po+P+4 na katastarskoj parceli broj 2118/22 KO Preševo obaveštavamo vas da:

- Kanalizaciona mreža se nalazi na KP 2770/1, prečnika fi 200 na 2m dubine
- Vodovodna mreža prolazi kroz KP 2118/23, prečnika fi90 na 1m dubine.

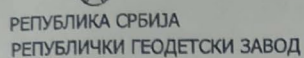
Uz ovo obaveštenje vam dostavljamo i grafički prikaz vodovodne i kanalizacione mreže na geodetskoj podlozi.

VD Direktor

Zihni Kamberi



Javno Komunalno Preduzeće "Moravica" – Preševo Čemal Šehu bb Tel. 017/660/118--017/668/343, e-mail: jp.np.moravica@hotmail.com, PIB: 100519862, Šifra delatnosti: 3600, Matbr.:06389309, Tek. br. rač. Uprava za Trezor: 840-740743-72, Tek. br. rač. Kom. Bank : 205-210000-06



КО: Прешево

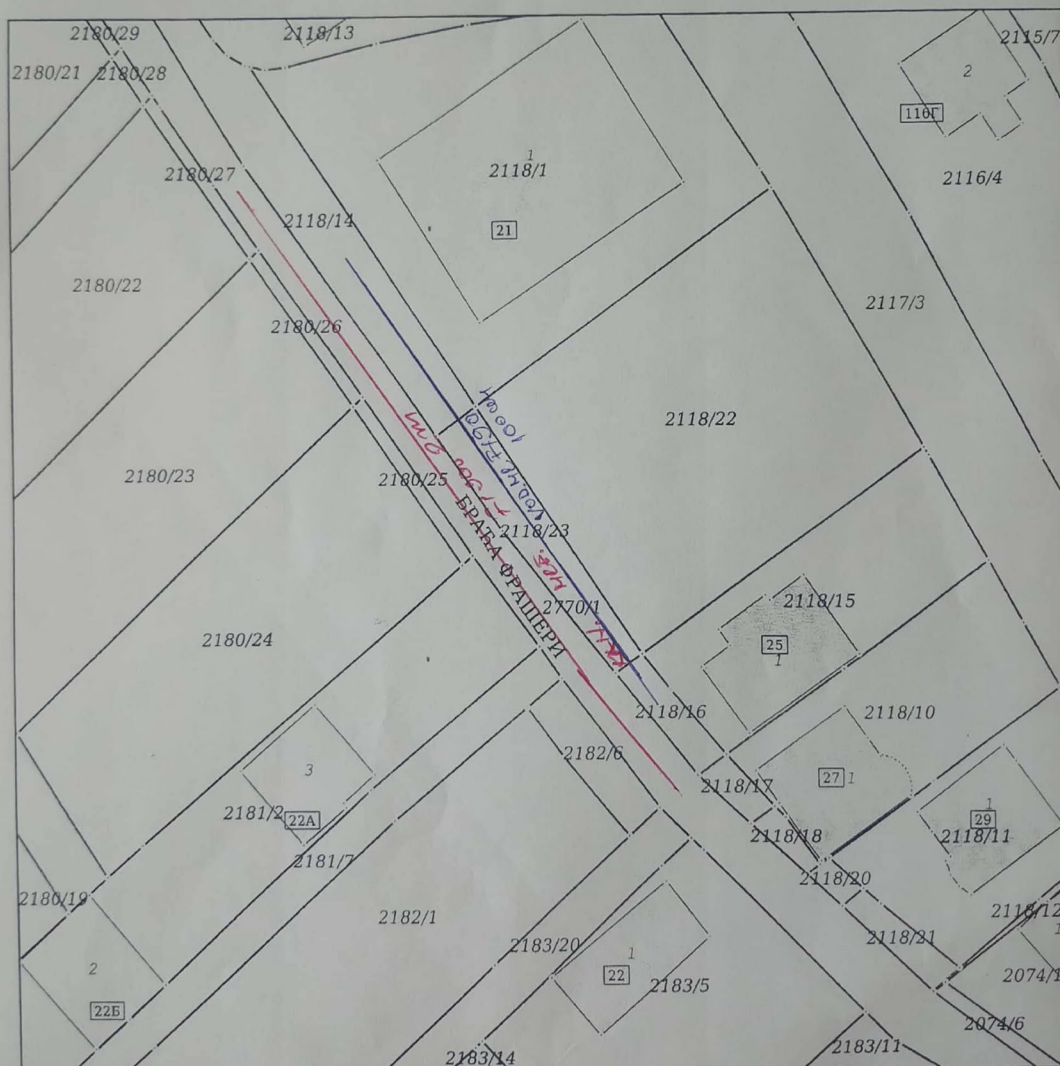


Датум: 3/24/2023 8:53:12 AM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

2118/23

Размера штампе: 1:500



НАПОМЕНА: Такса за пружање услуга Завода, наплаћена у складу са чланом 2 и 15б, Закона о РАТ, у износу од 1110,00 динара.

23.03.2023 године у 14:49

М.П.

— Predrag Stanojkovic
24/03/2023 08:52:20

Одштампани примерак оригиналног електронског документа

9. Ugovor Investitor i finansijer

Уговор о заједничкој изградњи грађевинског објекта и суинвеститорским односима

Финансијер I: SHKËLQIM NEBIU, са ЈМБГ 1709983742931 с једне стране, и

Финансијер II: SHKËLQIM NEBIU PR, SAMOSTALNA TRGOVINSKA I IZVOĐAČKO GRAĐEVINSKA RADNJA ALTINI INGENIERING PREŠEVO, матични број: 56335366, ПИБ 103564074, као купац (у даљем тексту: Купац), заступник SHKËLQIM NEBIU, са ЈМБГ 1709983742931 с друге стране.

Закључују дана 03.04.2023. године, у Прешеву, између:

Члан 1.

Уговорне стране сагласно констатују да постоји интерес оба уговарача да заједнички приступе изградњи новопланираног објекта, на начин и под условима у даљем тексту. Предмет овог уговора је уређење међусобних обавеза Финансијер I и Финансијер II поводом изградње објеката по систему кључ у руке на кат. парцелим у својини:

Финансијер I. Шкелћим Небиу, је власник непокретности и то:

- 1/1 кп.бр.2118/22, потес ЛАПИНЦЕ, њива 2.класе, у површини од 890 мкв, и

- 1/1 кп.бр. 2118/23, потес ЛАПИНЦЕ, њива 2.класе, у површини од 110 мкв (подаци са А-Лист), право својине приватна у обиму од 1/1 (подаци са Б-Лист), без терета (Г - Лист), уписано на име Шкелћим Небиу, све у Листу непокретности број 7684 КО Прешево, на којима је договорена изградња стамбеног блока.

Члан 2.

Уговорне стране ће заједнички изградити новопланирани објекат, тако што ће Инвеститор I у заједнички посао унети право коришћења (односно право закупа) на постојећој парцели означеној у члану 1. уговора, док ће Инвеститор II у потпуности финансирати припрему и изградњу објекта и извести грађевинске, грађевинско-занатске и инсталатерске радове на изградњи новог стаменог објекта, а све према пројектно-техничкој документацији, прописима и стандардима који важе за овакве објекте.

Члан 3.

Финансијер II се обавезује да о свом трошку прибави и припреми сву документацију на основу које ће уговарачи, поставити надлежном управном органу захтев за издавање грађевинске и употребне дозволе, као и да у потпуности заступа интересе уговарача у управном поступку по овом захтеву. Уговарачи су сагласни да приликом легализације објекта грађевинску и употребну дозволу прибаве на име Инвеститора I и Инвеститора II, као суинвеститоре градње.

Члан 4.

Расподела простора у новоизграђеном објекту извршиће се тако што ће:

– Инвеститорима I припасти у својину 10% укупне бруто површине предвиђене квадратуре новоизграђеног објекта, с тим што ће се Анексом уговора касније одредити квадратура стамбених јединица и њихова структура;

– Инвеститору II ће припасти у својину остатак укупне бруто површине новоизграђеног објекта;

– Инвеститору I и Инвеститору II припада право заједничке својине на заједничким деловима новоизграђеног објекта.

У истој сразмери извршиће се и подела земљишта испод објекта, односно земљишта потребног за редовну употребу објекта.

Уговорне стране су сагласне да се на основу овог закљученог уговора и друге релевантне документације без присуства и даљих сагласности другог уговарача, укњиже као власници непокретности које им припадају сагласно ст. 1. алинеја 1, 2. и 3. овог Члана.

Члан 5.

Поред обавезе финансирања припреме и изградње објекта у смислу члана 3. овог уговора и обавезе обезбеђења и припреме потребне документације. Инвеститор II се посебно обавезује на следеће:

- да самостално организује израду пројекта, регулише односе са надлежним општинским и органима локалне самоуправе, Јавним комуналним предузећима и другим службама везаним за изградњу објекта који је предмет овог уговора;
- да организује израду пројектно-техничке документације у складу са позитивним прописима;
- да одмах приступи припремама, да започне са изградњом објекта и да радове изврши у року;
- да након завршетка изградње објекта преда Инвеститорима I у својину и државину непокретности које им припадају сагласно овом уговору;
- да након изградње објекта, а по потреби, са Инвеститорима I закључи одговарајуће акте на основу којих ће он моћи да укњижи своје право својине на делу објекта који му припада сагласно уговору;
- да сноси све трошкове снимања изграђеног објекта и уписа (евидентирања) објекта у катастарске и земљишне књиге;
- да објекат који је предмет овог уговора изгради у свему сагласно одобрењу за изградњу, позитивним прописима и стандардима за ову врсту посла.

Члан 6.

Инвеститори I и II су сагласни да немају право располагања (купопродаја или отуђење на други начин) простором у новоизграђеном објекту који им према члану 4. овог уговора припада док објекат не буде завршен и између њих не буде извршена расподела и примопредаја сагласно ст. 1. алинеја 1, 2. и 3. члана 4. овог Уговора.

Инвеститор II сноси одговорност за квалитет изведених радова, као и за скривене и видљиве мане на новоизграђеном објекту, према Инвеститору I и гарантује квалитет тих радова у законом предвиђеном року. Такође Инвеститор II прихвата одговорност за квалитет изведених радова и видљиве и скривене мане према трећим лицима, у погледу целог новоизграђеног објекта.

Члан 7.

Поред обавезе уношења у заједничку градњу права својине на објекту и преосталог права коришћења земљишта из члана 1. и члана 2. овог уговора, обавезе Инвеститора I су следеће:

- да омогуће и пружи потребну помоћ Инвеститору II за обављање неопходних радњи у оквиру припрема за изградњу (регулације односа са општином, органима града, јавним комуналним предузећима и другим службама везаним овај посао);
- да презентују Инвеститору II сву потребну документацију и пружи потребну помоћ у циљу окончања управних поступака и саме градње;
- да након изградње објекта, а по потреби, са Инвеститором II закључе одговарајуће акте на основу којих ће он моћи да укњижи своје право својине, односно право својине трећих лица, на делу објекта који му припада по одредбама уговора;
- да након завршетка изградње записнички преузму делове који им припада по члану 4. уговора;
- да у свему осталом поступају савесно и у доброј вери, како би Инвеститору II омогућили да уредно и у року изврши своје обавезе преузете овим уговором.

Члан 8.

Уговорне стране ће настојати да овај уговор реализују заједнички у обојаном интересу, те ће се међусобно обавештавати о свим релевантним чињеницама, договараће се и споразумно решавати све ситуације и евентуалне спорове.

Члан 9.

У случају раскида овог уговора због неиспуњења обавеза једне од уговорних страна, друга страна има право на повраћај и накнаду свих права и уложених средстава до тог момента, као и на накнаду целокупне претрпљене штете.

Члан 10.

Ако дође до немогућности или отежавања реализације овог уговора услед више силе, ратних дејстава или аката државних органа, странке неће раскидати уговор, већ ће се његова реализација наставити по престанку поменутих околности.

Члан 11.

Уговорне стране су сагласне да се на све што није предвиђено овим Уговором сходно примењују одредбе ЗОО, Закона о планирању и изградњи РС, Посебне узансе о грађењу и одредбе Закона о основама својинско-правних односа као и др. одговарајући законски прописи који регулишу област грађења, грађевинског земљишта и планирања.

Члан 12.

Овај уговор је закључен у 3 (три) истоветних примерака, од чега по два за сваког потписника и два за суд.

Финансијер I
SHKËLQIM NEBIU

SHKËLQIM

Финансијер II

PR SAMOSTALNA TRGOVINSKA I IZVOĐAČKO
GRAĐEVINSKA RADNJA ALTINI INGENIERING PREŠEVO



SAKIB

D. URBANISTIČKI PROJEKAT - GRAFIČKI DEO

SADRŽAJ:

0. Ktastarsko topografski plan	R=1:500
1. Katastarsko topografski plan sa granicom obuhvata urbanističkog projekta	R 1:250
2. Regulaciono I nivelaciono rešenje saobraćaja	R 1:250
3. Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu	R 1:250
5. Idejno arhitektonsko rešenje objekta	R 1:100

500

500

450

450

4
684
4004
684
400854
7
850

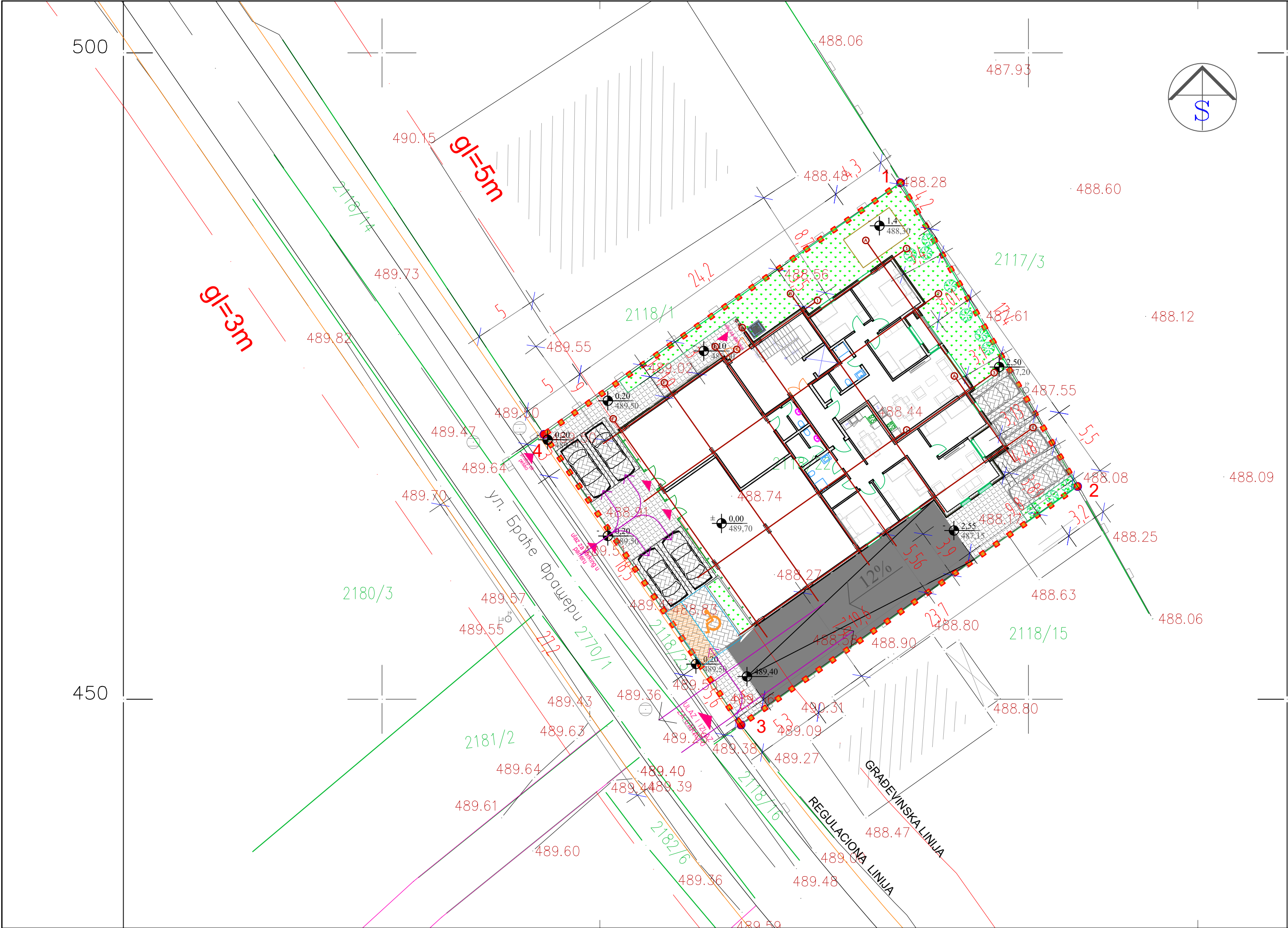
850

900

920
7
854
400

ЛЕГЕНДА:

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



BILANS POVRŠINA:

URBANISTIČKI PARAMETRI PREMA DRUGOJ IZMENI PGR Preševo	URBANISTIČKI PARAMETRI PREMA IDEJNOM REŠENJU
Namena: Komerцијалне делатности	Namena: Вишепородични стамбено-пословни објекат
Типологија објекта: Слободно стојећи, у прекинутом и непрекинутом низу	Типологија објекта: Слободно стојећи објекат
Грађевинска парцела: мин. површина парцеле 600,00 м² мин. ширина парцеле 15 м	Грађевинска парцела: површина парцеле 890 м² ширина парцеле 27.2 м
Индекс заузетости: max. површина објеката у приземљу (према stepenu заузетости од 60%) износи 534 м²	Индекс заузетости: површина објеката 498,93 м² (индекс заузетости износи 56,06%)
Зеленило: мин. површина зеленила 10% - износи 89,00 м²	Зеленило: површина зеленила је 12,92 % - износи 115,00 м²
Max. spratnost објекта: max. spratnost објекта P+4 max. visina објекта 19.5 m до коте слемена max. visina објекта 16.5 m до коте венца	Max. spratnost објекта: N1 - spratnost објекта P+4 visina објекта 16.20 m до коте слемена visina објекта 16.20 m до коте венца
Паркирање: 1 pm на 100 м² бруто површине пословног простора 1pm на 1 стан	Паркирање: 22 стана = 22 pm lokali 193.33 м² = 2 pm UKUPNO: 24 pm од којих је једно pm за особе са посебним потребама (15 u објекту i 9 na парцели ван објекта)
Horizontalna regulacija: Грађевинска линија удаљена од регулационе линије 5,0m	Horizontalna regulacija: растојанје грађевинске линије од регулационе линије је 5,0m

LEGENDA

- Granica obuhvata

Granica katastarskih parcela

Broj katastarske parcele

Prelomne tačke

Oznake prelomnih tačaka

Грађевинска линија

Регулациона линија
- Rampa za vozila za garažu

Popločane površine

Stacionarni saobraćaj parking

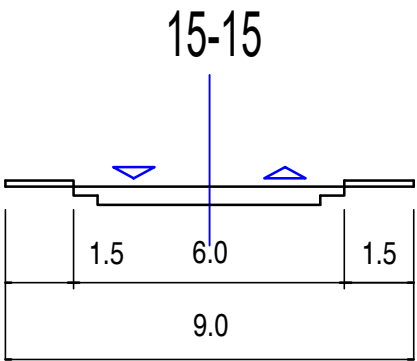
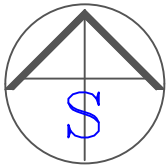
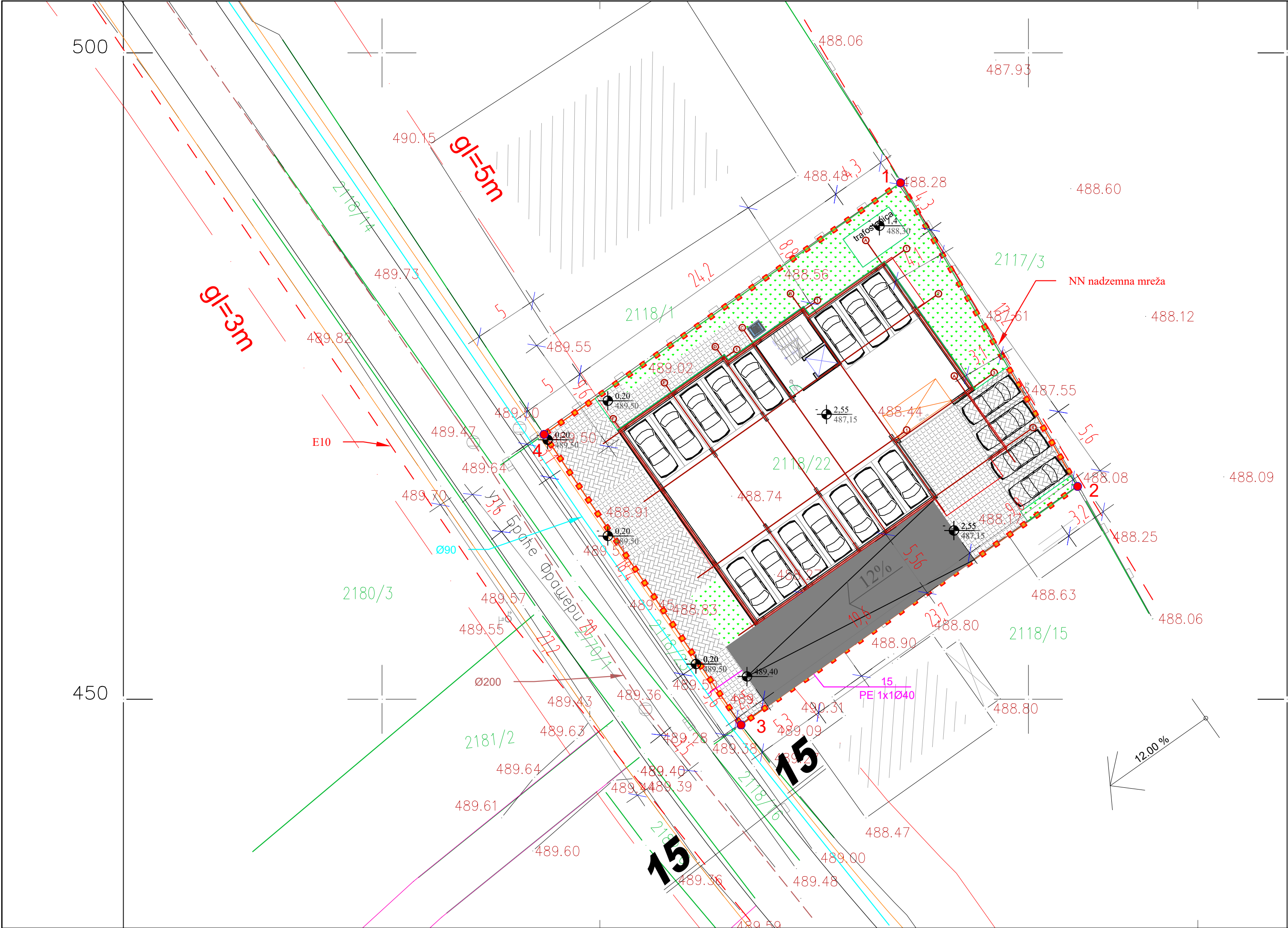
Zelenilo

Parking mesto

Parking mesto za osobe sa posebnim potrebama

Kontejner

 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING "VeeLeN GROUP" doo VRANJE ul. Partizanska br.10/D5, tel: 063/487-941	PROJEKAT:	URBANISTIČKI PROJEKAT Arhitektonsko-urbanistička razrada lokacije za k.p. 2118/22 i 2118/23 KO Preševo, Stambeno poslovnog objekta Po+P+4			
	SADRŽAJ CRTEŽA:	REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE			
 odgovorni projektant: d.i.a. Nenad Stojković	INVESTITOR:	NEBIU ŠKELČIM, s. Miratovac, Preševo			
	FINANSIJER:	ALTINI INGENERING ul.Seljami Halači br.6.2 Preševo			
	LOKACIJA:	k.p. 2118/22 i 2118/23 KO Preševo			
	datum:	znak:	br. teh. dn:	razmera:	broj lista:
	04.2023.	A	57/23	R=1:250	2



LEGENDA

- Granica obuhvata
- Granica katastarskih parcela
- Broj katastarske parcele
- Prelomne tačke
- Oznake prelomnih tačaka
- Građevinska linija
- Regulaciona linija
- Popločane površine
- Stacionarni saobraćaj parking
- Zelenilo
- Parking mesto
- Kontejner
- Elektro mreža
- Vodovodna mreža
- Kanalizaciona mreža
- Telekomunikacija

VN GROUP PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING "VeeLeN GROUP" doo VRANJE ul. Partizanska br.10/D5, tel: 063/487-941		URBANISTIČKI PROJEKAT Arhitektonsko-urbanistička razrada lokacije za k.p. 2118/22 i 2118/23 KO Preševo, Stambeno poslovnog objekta Po+P+4	
odgovorni projektant: d.i.a. Nenad Stojković		PROJEKAT:	
		SADRŽAJ CRTEŽA	
		INVESTITOR:	
		FINANSIJER:	
		LOKACIJA:	
		datum:	
		znak:	br. teh. dn:
		razmera:	broj lista:
		04.2023.	A 57/23 R=1:250 3