

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

Na zahtev investitora: Ridvan Azizi, s. Miratovac bb, Preševo

Preduzeće VeeLeN GROUP doo Vranje

izradilo je:

URBANISTIČKI PROJEKAT

**ARHITEKTONSKO URBANISTIČKA RAZRADA LOKACIJE,
IZGRADNJE POSLOVNOG OBJEKTA ZA VRŠENJE
TEHNIČKOG PREGLEDA I POSLOVNOG OBJEKTA NA
KATASTARSKOJ PARCELI BROJ 2014/2 K.O. TRNAVA**

NARUČILAC:

Ridvan Azizi, s. Miratovac bb, Preševo

Br. tehničkog dnevnika: 64/23

Datum: 05.05.2023. godine

SADRŽAJ

A. OPŠTA DOKUMENTACIJA	3
1. Izvod iz registra privrednih subjekata	4
2. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste	5
3. Licenca odgovornog urbaniste	6
4. Izjava odgovornog urbaniste	8
B. URBANISTIČKI PROJEKAT - TEKSTUALNI DEO	9
1. UVODNI PODACI, PRAVNI I PLANSKI OSNOV	10
1.1. Uvodni podaci:	10
1.2. Pravni osnov:	10
1.3. Planski osnov:	10
2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA SA PODACIMA O PARCELI I OKRUŽENJU	10
3. USLOVI IZGRADNJE	11
3.1. NAMENA	11
3.2. Regulacija kompleksa	12
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
Saobraćajna infrastruktura:	14
Elektroenergetska infrastruktura:	14
Telekomunikaciona infrastruktura:	14
Vodovodna infrastruktura:	14
Odvođenje otpadnih i atmosferskih voda:	14
Uslovi energetske efikasnosti:	14
Uslovi protivpožarne zaštite:	14
7. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI	15
8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	15
9. USLOVI ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA	15
10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA	15
11. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA	18
C. DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA	19
1. Informacija o lokaciji	20
D. URBANISTIČKI PROJEKAT - GRAFIČKI DEO	37

A. OPŠTA DOKUMENTACIJA

SADRŽAJ:

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

1. Izvod iz registra privrednih subjekata



Регистар привредних субјеката
БД 45271/2018

Дана, 30.05.2018. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE KONSALTING I INŽENJERING VEELEN GROUP DOO VRANJE, матични број: 20153377, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Ненад Стојковић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE KONSALTING I INŽENJERING VEELEN GROUP DOO VRANJE

Регистарски/матични број: 20153377

и то следећих промена:

Промена претекне делатности:

Брише се:

7490 - Остале стручне, научне и техничке делатности

Уписује се:

7111 - Архитектонска делатност

О б р а з л о ж е њ е

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

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

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

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



2. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste

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

R E Š E N J E

o određivanju odgovornog urbaniste
za izradu

URBANISTIČKOG PROJEKTA

**ARHITEKTONSKO URBANISTIČKA RAZRADA LOKACIJE, IZGRADNJE
POSLOVNOG OBJEKTA ZA VRŠENJE TEHNIČKOG PREGLEDA I POSLOVNOG
OBJEKTA NA KATASTARSKOJ PARCELI BROJ 2014/2 K.O. TRNAVA**

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

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

P O T V R D A:

Ovim se potvrđuje da je navedeno lice ispunilo uslove propisane članom 38 Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13--odluka US, 50/2013--odluka US, 98/2013--odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, , 37/19, 9/20 i 52/21).

Vranje

DIREKTOR

05.05.2023. godine

dia. Nenad Stojković

3. Licenca odgovornog urbaniste



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



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

ПОТВРДУ

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

200 1324 12

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

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



М.П.

Председница Инжењерске коморе Србије

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

4. Izjava odgovornog urbaniste

o usaglašenosti dokumentacije i primeni propisa

Ovim izjavljujem:

1. Da je Urbanistički projekat ARHITEKTONSKO URBANISTIČKA RAZRADA LOKACIJE, IZGRADNJE POSLOVNOG OBJEKTA ZA VRŠENJE TEHNIČKOG PREGLEDA I POSLOVNOG OBJEKTA NA KATASTARSKOJ PARCELI BROJ 2014/2 K.O. TRNAVA, urađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 i 52/21)
2. Da je Urbanistički projekat urađen u skladu sa Prostornim Planom opštine Preševo („Sl. Glasnik opštine Preševo, br. 8/22)
3. I da su prilikom izrade Urbanističkog projekata poštovani i primenjeni svi važeći propisi, standardi i normativi.

05.05.2023. godine

Odgovorni urbanista:

Nenad Stojković
Licenca br. 200 1324 12

B. URBANISTIČKI PROJEKAT - TEKSTUALNI DEO

SADRŽAJ:

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

1. UVODNI PODACI, PRAVNI I PLANSKI OSNOV

1.1. Uvodni podaci:

Cilj izrade ovog Urbanističkog projekta je *"Potreba za detaljnom arhitektonsko-urbanističkom razradom u području naselja na kojoj se mogu graditi stambeni, stambeno-poslovni, pomoćni objekti*, a prema Prostornom Planu opštine Preševo („Sl. Glasnik Bujanovca“, br. 25/15).

Shodno tome, na zahtev investitora **Ridvan Azizi**, s. Miratovac bb, Preševo, pristupili smo izradi Urbanističkog projekta, sa opredeljenjem da se izvrši izgradnja 2 objekta i to poslovni objekat za tehnički pregled spratnosti P+0, i poslovni objekat za trgovinu (koji je već izgrađen), spratnosti P+0.

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

1.2. Pravni osnov:

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

Prostorni Plan opštine Preševo („Sl. Glasnik opštine Preševo“, br. 8/22).

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA SA PODACIMA O PARCELI I OKRUŽENJU

Obuhvat urbanističkog projekta sačinjava katastarska parcela 2014/2 K.O. Trnava, površina parcele iznosi 2.261,00 m², koja predstavlja površinu za obračun.

Parcela je locirana u atraktivnom području sa dobrim položajem i poseduje sve elemente komercijalno-poslovnog ambijenta. Nalazi se na opštinskoj saobraćajnici koja povezuje opštinu Preševo i s. Miratovac.

Parcela izlazi na javnu površinu sa istočne strane, opštinska saobraćajnica k.p.br. 1865 KO Trnava. Sa sa severne i zapadne strane, nalazi se k.p.br. 142 KO Norča. Sa južne strane nalazi se k.p.br. 2014/1 KO Trnava. Na susednim građevinskim parcelama ne postoje izgrađeni objekti. Na parceli već postoji poslovni objekat za trgovinu na veliko i malo i koji treba ozakoniti na osnovu Zakona o ozakonjenju objekta ("Službeni glasnik RS" br.9 6/2015) jer je sagrađen pre 2015 godine.

Postojeće stanje katastarske parcele:

Broj kat. parcele	Katastarska opština	Površina cele kat. parcele (m ²)
2014/2	Trnava	2.261,00
Ukupna površina obuhvata:		2.261,00
Ukupna površina parcele za obračun:		2.261,00

3. USLOVI IZGRADNJE

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

3.1. NAMENA

Prema Prostornom Planu opštine Preševo lokacija se nalazi u okviru građevinskog područja gde je prikazano na referentnoj karti broj 1 – „Namena prostora“ u okviru građevinskog područja, predviđena je direktna primena Plana, odnosno izdavanje lokacijskih uslova do izrad uređajnih osnova, na osnovu opštih i posebnih pravila uređenja i građenja iz ovog Plana i popisa parcela koje pripadaju građevinskom zemljištu.

Na reljefnoj karti broj 4 – „Karta sprovođenja, prikazana je izrada sprovođenje prostorno planske i urbanističke dokumentacije i direktna primena Prostornog Plana.

Direktna primena plana se vrši za naselja Oraovica, Norča, Miratovac, Žujince, Rajince, Crnotince-Donja Šušaja i Reljan, dok će se , izuzetno za ostala naselja vršiti direktna primena plana, do izrade uređenih osnova, na osnovu opštih i i posebnih pravila uređenja i građenja.

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

3.2. Regulacija kompleksa

Prema Prostornom Planu opštine („Sl. Glasnik Preševo“, br. 8/22), definisan je pojas regulacije sa istočne strane obuhvata Urbanističkog projekta gde se nalazi pristupni put opštinska saobraćajnica koja spaja Preševo sa s. Miratovac.

Ulaz za pešake je u poslovnom delu objekta sa istočne strane preko pešačkog prilaza i trotoara koji se nalazi oko objekta.

Širina fronta građevinske parcele je 21,05 metara prema prilaznoj saobraćajnici sa istočne strane.

Veličina, oblik, pristupačnost, uslovljenost iz Prostornog plana kao i njen položaj u okruženju uticali su na predloženo arhitektonsko-urbanističko rešenje. Sa urbanističkog aspekta izgradnjom predmetnog objekta, ostvaruju se pre svega sledeći ciljevi: povećanje

intenziteta korišćenja prostora i stvaranje novog urbanog ambijenta modernog duha čime se jača stepen atraktivnosti lokacije (pozicija i gabarit objekta dati su u grafičkom prilogu).

Osnovni gabarit prizemlja oba objekta zauzima površinu od 869,00 m², od kojih je poslovni objekat za tehnički pregled površine od 109 m², dok drugi poslovni objekat je površine 760 m².

Vertikalni gabarit objekta određen je predloženom spratnošću i to P+0, sa visinom venca i slemena objekat za tehnički pregled 4,49 m, dok visina venca i slemena postojećeg poslovnog objekat je 6,45 m.

3.3. Nivelacija kompleksa

Teren je u blagom padu od zapada prema istoku.

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

3.4. Pristup lokaciji

Saobraćajni pristup građevinskoj parceli je sa istočne strane sa opštinske saobraćajnice, sa koje se ulazi na predmetnoj parceli.

3.5. Parkiranje

Parkiranje je rešeno na parceli gde je smešteno 9 parking mesta. Dimenzije parking mesta su od 2,50/5,00 m.

3.6. Kontejner

Za potrebe sakupljanja, radi iznošenja, smeća, na parceli je opredeljeno mesto za kontejner, koje se nalazi u severoistošnom delu parcele, odmah na ulazu sa desne strane.

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 Prostornom Planu generalne regulacije Preševo	prema Urbanističkom projektu
Namena	- <u>Pretežna (dominantna) namena</u> : - stambeni, stambeno-poslovni, pomoćni objekti - <u>Kompatibilne namene (prateća i dopunska namena)</u> : trgovački centri, zgrade sa prodavnicama, robne kuće, izdvojene prodavnice, apoteke i butici, sajamske hale, prostori za aukcije i izložbe, zatvorene pijace, servisne stanice za motorna vozila	- komercijalne delatnosti, trgovački centri, zgrade sa prodavnicama, robne kuće, izdvojene prodavnice, apoteke i butici, sajamske hale, prostori za aukcije i izložbe, zatvorene pijace, servisne stanice za motorna vozila itd

Odnos namene površina	poslovanje	100 %
Min. površina parcele	800 m ²	2.261,00 m ²
Min. širina parcele	20 m	21,054 m
Indeks iskorišćenosti parcele - u osnovi prizemlja	50 % 898,80 m ²	38,43 % 869,00 m ²
Maksimalna spratnost objekta	P+4	P+0
Pristup parceli	iz Opštinske saobraćajnice	iz Opštinske saobraćajnice preseka 15-15
Parkiranje	poslovanje: 1pm/100 m ² BGP – 869,00 m ² = 8 PM	UKUPNO 9 PM
Površina pod objektom	/	UKUPNO 869 m²
Zelenilo	Min 20 % - 452,20 m ²	713,15 m ² – 31,54 %

Udaljenje objekta od regulacione linije prema pristupnoj opštinskoj saobraćajnici je 5,0 m za objekat tehničkog pregleda, odnosno 6,85 m za poslovni objekat.

Udaljenje objekta od granica susedne parcele sa južne strane od objekta tehničkog pregleda je 3,0 m, dok je međusobna udaljenost dva objekta na parceli 8,84 m.

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Unutar parcele sve slobodne površine definisane su u okviru grafičkog prikaza kao zelene površine, parking prostor i popločane pešačke površine. Deo popločanih površina koriste se za ulaz u poslovni deo i ulaz u proizvodni deo, dok se deo interne saobraćajnice koristi za ulaz teretnih vozila u proizvodni 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.

Saobraćajna infrastruktura:

Saobraćajni pristup građevinskoj parceli je sa istočne sa opštinske saobraćajnice puta Preševo – Miratovac, sa koje se ulazi na predmetnoj parceli.

Elektroenergetska infrastruktura:

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

Priključak objekta na elektroenergetsku mrežu izvesti izgradnjom 0,4kV kablovskog voda od najbliže distributivne mreže do objekta, uz ugradnju kablovskih priključnih kutija i sve ostale neophodne EE opreme.

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 kanizacionu mrežu, koja će se dimenzionisati projektom za građevinsku dozvolu a u odnosu na određeni broj radnika koji će biti zaposleni.

Postaviti revizione silaze na svim prelomima i priključcima.

Odvođenje atmosferskih voda gravitaciono ka zelenilu na parceli.

Uslovi energetske efikasnosti:

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

Uslovi protivpožarne zaštite:

Prilikom projektovanja i izvođenja radova, pri izboru materijala voditi računa o

njihovoj otpornosti sa aspekta tehničke i protivpožarne zaštite. Radi zaštite od požara objekat mora biti realizovan prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima:

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

7. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Obzirom da se radi o poslovnom objektu, katetorije B, koji je prizemne spratnosti nije potrebno raditi inženjersko-geološko ispitivanje terena.

8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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

9. USLOVI ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA

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

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete od izuzetnog značaja investitor je u obavezi da obustavi radove radi istraživanja lokacije i da o tome obavesti nadležnu instituciju u skladu sa Zakonom o kulturnim dobrima (*„Sl.list RS,, br.71/94)*.

10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

TEHNIČKI OPIS OBJEKTA ZA TEHNIČKI PREGLED LOKACIJA:

Predmet dogradnje je poslovni objekat na katastarskoj parceli broj 2014/2, KO Trnava, opština Preševo. Projekat se odnosi na dogradnju postojećeg objekta.

Na predmetnoj parceli se nalazi postojeći poslovni objekta, površine 760m² i prizemne spratnosti. Postojeći objekat je predviđen da se zadrži u zatečenom stanju i sa trenutnom namenom, odnosno i dalje će se koristiti u poslovne svrhe.

Objekat je upisan u list nepokretnosti broj 690 KO Trnava, Preševo. Izgradnja se odnosi na izgradnju nezavisnog poslovnog objekta, koji je namenjen za vršenje tehničkog pregleda vozila, spratnosti P+0.

U okviru parcele predviđen je parking prostor za 9 vozila. Predmetna lokacija se nalazi na putu Preševo-Miratovac, tako da je ulaz na parcelu predviđen direktno sa ove ulice.

Novoprojektovani objekat je postavljen na udaljenosti od 5,00 m od regulacione, odnosno 8,84 m od postojećeg objekta. Objekat je postavljen u liniji sa postojećim objektom. Objekat se postavlja na udaljenost od 3,00 m od međe sa kp 2014/1.

Polazne osnove i izvori podataka na osnovu kojih je izrađeno ovo idejno rešenje su:

- Informacija o lokaciji
- list nepokretnosti
- katastarsko-topografski plan
- zahtev i želja investitora,

IZRADA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Izrada tehničke dokumentacije je usaglašena po sadržaju, postupku i načinu izrade sa Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta ("Sl. Glasnik RS", br. 73/2019).

Za potrebe pribavljanja Lokaciskih uslova, izrađeno je Idejno rešenje – IDR. Sadržina Idejnog rešenja je usaglašena sa Pravilnikom. Sadržina tehničke dokumentacije je određena na osnovu namene i vrste predmetnog objekta. Klasifikacija i kategorizacija objekata je propisana Pravilnikom o klasifikaciji i kategorizaciji objekata, koji je objavljen u "Sl. Glasnik RS", br.22/2015. Prema klasi i kategoriji, član 7 Pravilnika, predmetni objekat pripada Poslovnim objektima do 400m² i spratnosti P+0. Klasifikacioni broj 123001, kategorija B
 Površina katastarske parcele je 2261 m²
 Neto površina objekta 102,12m²
 Bruto površina objekta 109 m²
 Bruto površina prizemlja 109 m²

KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA DOGRADNJE

Novoprojektovani objekat je samostojeći objekat. Izgradnja je namenjena za poslovne svrhe, i funkcionalno je nezavistan u odnosu na postojeći objekat. Teren na kome se gradi je u blagom nagibu prema saobraćanici, apsolutne kote se kreću od 510 mnv do 511 mnv. Novoprojektovani objekat je spratnosti P+0.

Objekat je namenjen za tehnički pregled vozila i sastoji se od: tehnološke linije za pregled vozila, dve kancelarije i sanitarnog čvora.

Ispred kolskog ulaza u prostor namenjen vozilima, postoji prostor dužine 10m koji je predviđen za vozila koja čekaju pregled.

Svi konstruktivni elementi se rade betonom MB 30.

Novoprojektovani čelični stubovi i krovna čelična konstrukcija se temelje na armirano betonskim temeljima-trakama širine 60cm, dubine fundiranja minimalno 80cm od kote terena. Visina temelja je 40cm.

Fasadni zidovi, kao pregradni zidovi su od TI PUR panela debljine 8cm na odgovarajućoj metalnoj konstrukciji.

Podna ploča je armirano betonska, debljine 15cm.

Svetla visina prizemlja je 300 do 360 cm.

Novoprojektovani jednovodni krov se radi od TI PUR panela debljine 10cm, nagiba 7°. Preko čeličnih rešetki i rožnjača.

Objekat ima odgovarajuću nosivost i stabilnost.

Novoprojektovana spoljna stolarija je od Al profila zastakljena termoizolacionim staklom u paketu 4+14+4mm. Ulazna segmentna vrata su od Al profila sa zastakljenim delom. Završna obrada podova zavisi od namene prostorija i prikazana je u detaljima slojeva podova.

Predviđeni su horizontalni i vertikalni oluci od plastificiranog lima.

TEHNIČKI OPIS

Objekat: ZGRADE ZA TRGAOVINU NA VELIKO I MALO -klasifikacioni broj 123002-100%.

Presevo na k.p.br:2014/2 KO Trnava

INVESTITOR: Ridvan AZIZI

ARHITEKTURA

Ovim projektom predviđena je izgradnja Zgrada za trgovinu na Veliko i Malo ,Indeks iskorišćenosti **38.45 %** ,_Objekat je spratnosti Pr+0 u selo Trnava-Presevo , na k.p. br: 2014/2 (površine 2261.0 m²) KO Trnava

KONSTRUKCIJA

Poslovnana Zgada nalazi se u s.Trnava-Presevo, na katastarskoj parceli br. 2104/2 KO Trnava ,teren je u blagom padu prema Istok .Poslovni Objekat hala koja se koristi kao restoran za svadbe,projektovano je u svemu po izmene i dopune plan generalne regulacije-Presevo.

Funkcija: Na arhitektonsko – funkcionalnu postavku su uticali uslovi lokacije i sadržaj objekta. Objekat je postavljen tako da omogućuje laku komunikaciju i korišćenje prostorija sa pratećim sadržajem projektovano je prema zahtevu investitora, a sastoji se od sledećih prostora:

INDUSTRIJSKA ZGARDA

	-PRIZEMLJE			
R.b	Prostorija	Vrsta Poda	Neto Povrsina (m2)	Bruto Povrsina (m2)
POSLOVNA ZGRADA				
1	restorant	Keramika	345.15	
2	Kupatilo	Keramika	16.61	
3	Pomocna Soba	Keramika	24.45	
4	Kancelarija	Keramika	92.87	
5	Kuhinja	Keramika	64.09	
6	Frigo Soba	Keramika	59.40	
7	Garaza	Keramika	64.39	
			Netto =666.87	Bruto= 760.00

KONSTRUKCIJA

Objekat se radi u sistemu skeletne konstrukcije sa celicni profili, stope temelja betonirani betonom MB30.

Stubovi su betonski 25x40 cm

Temeljne stope su debljinom 100 cm.

Spoljašnji zidovi se su od blok opeka d=25 cm.

Krovn konstrukcija je metalna oslonjena na celicni koji su vezani sa stubove, i pokrivena je poliuretanski panel d=10.0 cm.

SPOLJAŠNJA OBRADA

Spoljašnji zidovi se su od sendvic paneli debljinom d=10.0 cm

Soklu oko objekta u visini od 15-70 cm obložiti hageplastom.

Prozori u Industrijsku halu su standardnih dimenzija od plastičnih profila dvostruko zastakljeni termo staklom 4+12+4 mm, dok su ulazna vrata u prizemlju od aluminijumske bravarije zastakljene termopan staklom 4+12+4 mm.

Odvod vode sa krova rešen je pomoću olučnih horizontala i vertikalâ od plastificiranog lima d=0,55mm.

Opšivanje prozorskih banaka je plastificiranim limom d=0,55mm.

Parterno uređenje dvorišta je predviđeno sa izgradnjom trotoara oko objekta.

UNUTRAŠNJA OBRADA

Podovi su rešeni na nekoliko načina u zavisnosti od funkcije prostorije. U Poslovnu Zgradu je predviđena cementna košuljica d=5 cm. U komunikacijama, kupatilu pod je od keramičke pločice d=1 cm. Podovi u lokalu su od keramiku..

Unutrasnja vrata su od PVC SESTO KOMORNIH dvostrukno zastekljeni nisko emisiono staklom ispunjenom sa Helium 4+12+4 mm.

NAPOMENA

Objekat se oprema instalacijama vodovoda, kanalizacije, elektroinstalacijom.

Za sve ostale promene pri izgradnji objekta, usaglasice se projektant, nadzorno organ, izvođač i investitor.

Sve radove na objektu obavljati stručno, prema glavnoj projektnoj dokumentaciji, od kvalitetnih standardiziranih gradjevinskih materijala i u skladu sa važećim propisima i standardima u gradjevinarstvu.

Opis etapnosti i faznosti građenja

Objekti će biti izgrađen u dve faze.

11. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Urbanistički projekat je izrađen u 4 (četiri) istovetna primeraka i sastoji se od tekstualnog dela, grafičkog dela i priloga. Tri primerka se uručuju investitoru, a jedan primerak ostaje u arhivi obrađivača Urbanističkog projekta.

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

ODGOVORNI URBANISTA:

Nenad Stojković, dia.

C. DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

SADRŽAJ:

1. Informacija o lokaciji broj 353-7/2023 od 25.01.2022. godine

1. Informacija o lokaciji



Republika Srbija
Opštinska Uprava Preševo
Odeljenje za urbanizam , imovinsko-pravne poslove,
i zaštitu životne sredine
04 Br.353-7/2023
25.01.2023.god.
P r e š e v o

Odeljenje za urbanizam, imovinsko -pravne poslove i zaštitu životne sredine opštinske uprave Preševo, postupujući po zahtevu **Ridvan Azizi s.Miratovac-opština Preševo**, a na osnovu čl. 53. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013-odluka US, 132/2014 i 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 , 9/2020 i 52/2021), čl.7 i 8 Pravilnika o sadržini informacije o lokaciji i o sadržini lokacijske dozvole ("Sl.gl .RS" br. 3/2010), Prostornog Plana opštine Preševo ("Sl.gl.Opštine Preševo" br.8/22 od 21.12.2022.god.) izdaje:

INFORMACIJU O LOKACIJI

Kat. parcele br. **2014/2 KO Trnava**, nalazi se selo **Trnava** -opštine Preševo.
Investitor kat.parc.br. **2014/2 KO Trnava**, površine od 2261 m² , **Ridvan Azizi s.Miratovac-opština Preševo**.

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

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

3.4. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

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

3.4.1. Građevinsko područje naselja

Građevinsko područje gradskog naselja Preševo definisano je Izmenom i dopunom Plana generalne regulacije Preševa ("Službeni glasnik opštine Bujanovac", broj 26/15 i 1/21), koji predstavlja planski

osnov za izradu planova detaljne regulacije, odnosno direktnu primenu Plana i izdavanje lokacijskih uslova.

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

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

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

4.4. PRAVILA GRAĐENJA NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA

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

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

4.4.1. Opšta pravila građenja

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

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

Tipologija objekta - Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli:

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

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

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

Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele -

Građevinsko zemljište javnih namena

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

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

Građevinsko zemljište ostalih namena

Građevinska parcela je najmanja zemljišna jedinica na kojoj se može graditi, utvrđena regulacionom linijom prema javnom putu, granicama građevinske parcele prema 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. Građevinska parcela, po pravilu, ima oblik približan pravougaoniku ili trapezu, sa bočnim stranama postavljenim upravno na osovину ulice.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Posebni slučajevi formiranja građevinske parcele

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

Nestandardne parcele

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

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

- udaljenje od zadnje granice parcele, minimalno 2,0 m, u slučaju postavljanja otvora stambenih prostorija standardnog parapeta i/ili otvora pomoćnih prostorija;
- uz obezbeđeno udaljenje od objekata na susednim parcelama od min. 3,0 m u slučaju postavljanja otvora stambenih prostorija standardnog parapeta i/ili otvora pomoćnih prostorija;
- nije moguće odstupiti od nijednog datog pravila (min. udaljenje od bočne i zadnje granice parcele, min. udaljenje od objekta na susednoj parceli).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spratnost pomoćnog i ekonomskog objekta je P+0.

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

- kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;

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

- kod stambenih objekata, može biti najviše 1,6 m viša od nulte kote;
- za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti najviše 1,6 m niža od kote nivelete javnog puta;
- za objekte na strmom terenu sa nagibom koji prati nagib saobraćajnice kota prizemlja objekta određuje se primenom odgovarajućih tačaka ovog stava (moguće je odrediti kotu poda prizemlja u odnosu na kotu sa koje je ostvaren pristup objektu);
- za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, kota prizemlja utvrđuje 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 ½ spratne visine savlada se unutar objekta).

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

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

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

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

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

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

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

Građevinski elementi

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

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

Ispadi na objektu (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa ili bez stubova, nadstrešnice i slično) ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,60 m, odnosno regulacionu liniju više od 1,20 m i to na delu objekta višem od 3,0 m. Horizontalna projekcija ispada na objektu se mora nalaziti na

propisanoj udaljenosti (definisanoj u posebnim pravilima građenja ovog Plana) od bočnih i zadnje granice građevinske parcele.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Po pravilu, ne ograđuju se parcele višeporodičnih stambenih objekata.

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

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

Nasipanje terena ne sme ugroziti objekte na susednim parcelama.

Uslovi za priključenje na mrežu komunalne infrastrukture

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

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

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

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

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

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

Uslovi za rekonstrukciju, dogradnju i adaptaciju postojećih objekata

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

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

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

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

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

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

Uslovi za uređenje građevinske parcele - Dozvoljena je fazna realizacija na parceli i gradnja objekta, do realizacije maksimalnih kapaciteta, tako da se u svakoj fazi obezbedi nesmetano

funkcionisanje u smislu saobraćajnog pristupa, parkiranja, uređenja slobodnih i zelenih površina i zadovoljenje infrastrukturnih potreba.

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

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

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

Prilikom nadziđivanja:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kompatibilne namene:

- višeporodični stambeni objekti (sa pet i više stambenih jedinica) i poslovanje i kombinacije ovih namena;
- uslužne i komercijalne delatnosti;
- verski objekti;
- objekti javnih namena: objekti državne i lokalne uprave, obrazovanje, objekti zdravstvene zaštite, objekti socijalne zaštite, objekti kulture, objekti sporta i rekreacije, pri čemu mogu da se grade multifunkcionalni objekti;

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

Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele

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

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

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

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

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

Položaj objekta u odnosu na granice parcele za višeporodično stanovanje:

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

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

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

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

Najveća dozvoljena spratnost objekta

Najveća dozvoljena spratnost objekta iznosi:

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

Zelene (nezastrte) površine na parceli

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

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

4.4.4. Posebna pravila građenja u zoni stanovanja

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

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

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

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

Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele

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

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

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

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

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

Položaj objekta u odnosu na granice parcele:

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

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

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

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

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

- međusobno rastojanje stambenog objekta od stočne staje 15m;
- rastojanje đubrišta i poljskog klozeta od stambenog objekta, bunara, odnosno živog izvora

vode je minimalno 20m, i to samo na nižoj koti;

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

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

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele iznosi do 50%.

Najveća dozvoljena spratnost objekta

Najveća dozvoljena spratnost objekta iznosi:

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

Zelene (nezastirte) površine na parceli

Na građevinskoj parceli obezbediti minimalno 20% zelenih površina.

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

4.7.1. Zaštitni pojas javnih puteva i zaštitni pružni pojas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prostorni plan opštine Preševo se sprovodi:

1) Izradom urbanističkih planova i to:

- Plan generalne regulacije (PGR) gradskog naselja Preševo;
- Plan detaljne regulacije (PDR) za:
 - poslovno-proizvodnu zonu "Mamince – Cer";
 - za trasu obilaznice gradskog naselja Preševo;
 - za izgradnju ili dogradnju započete ili nove zone i kompleksa javne namene, proizvodno-poslovne komplekse, turizam, infrastrukturne objekte/sisteme za koje je neophodno preciznije definisati pravila uređenja i građenja i odrediti površinu za javne namene;
 - za ostale linijske infrastrukturne objekte (saobraćajna, elektroenergetska infrastruktura i dr.), za koje je potrebno odrediti površinu javne namene;
 - za proširenja postojećih ili formiranje nove lokacije za groblje;
 - za eksploataciju mineralnih sirovina;
 - za izgradnju vetroelektrane;
 - za izgradnju solarne elektrane;
 - za izgradnju energetskih proizvodnih objekata (biomasa, biogas i dr.);
 - za izgradnju male (MHE) hidroelektrane;
 - za izgradnju pratećih sadržaja javnog puta (stanice za snabdevanje gorivom, moteli, komercijalni objekti i slično), ukoliko se nalaze izvan građevinskog zemljišta definisanog ovim Planom.

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

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

2) Izradom urbanističko - tehničkih dokumenata:

- Urbanistički projekti za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja objekata i površina javne namene, za nove lokacije (ukoliko su rešeni imovinsko-pravni odnosi);
- Urbanistički projekat za izgradnju pratećih sadržaja pored državnih puteva (osim autoputa) i

puteva u opštinskoj nadležnosti, ukoliko se nalaze u okviru građevinskog zemljišta određenog ovim Planom (uz primenu parametara definisanih u odeljcima 4.5.3. i 4.5.4. i uz primenu kriterijuma za izbor lokacija iz odeljka 5.1.13.);

- Urbanistički projekti za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja lokacija / kompleksa za višeporodično stanovanje u okviru zone centra naselja, koji se grade kao kompatibilna namena;
- Projekti pre / parcelacija prema uslovima koji su utvrđeni ovim Planom.

3) Izdavanjem Lokacijskih uslova:

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

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

Prilog: _Grafčki prikaz iz Prostornog plana opštine Preševo.

Obradio:

Sam.Str..Sa.

Arsim Sulejmani dip.građ.inž.



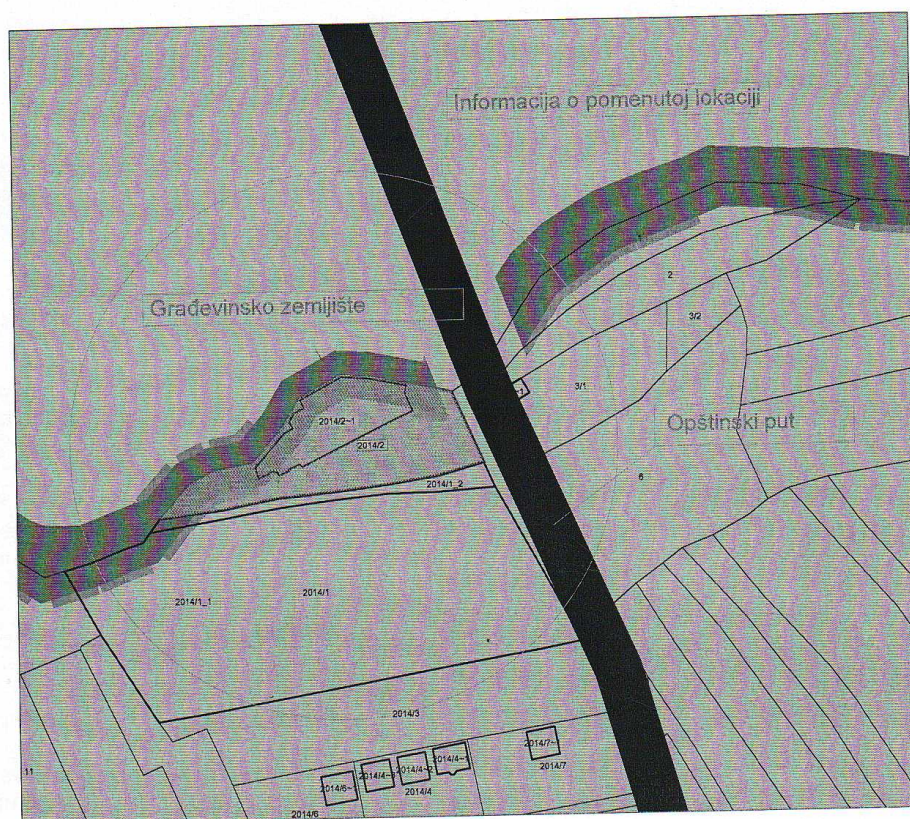
Rukovodilac odeljenja

Shaban Jashari
Shaban Jashari dip.građ.inž.

-Grafički prikaz iz Prostornog plana opštine Preševo

Kat. parcele br. **2014/2 KO Trnava**, nalazi se selo Trnava -opštine Preševo.

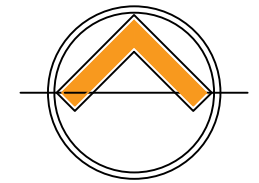
Investitor kat.parc.br. **2014/2 KO Trnava, Ridvan Azizi s.Miratovac-opština Preševo.**



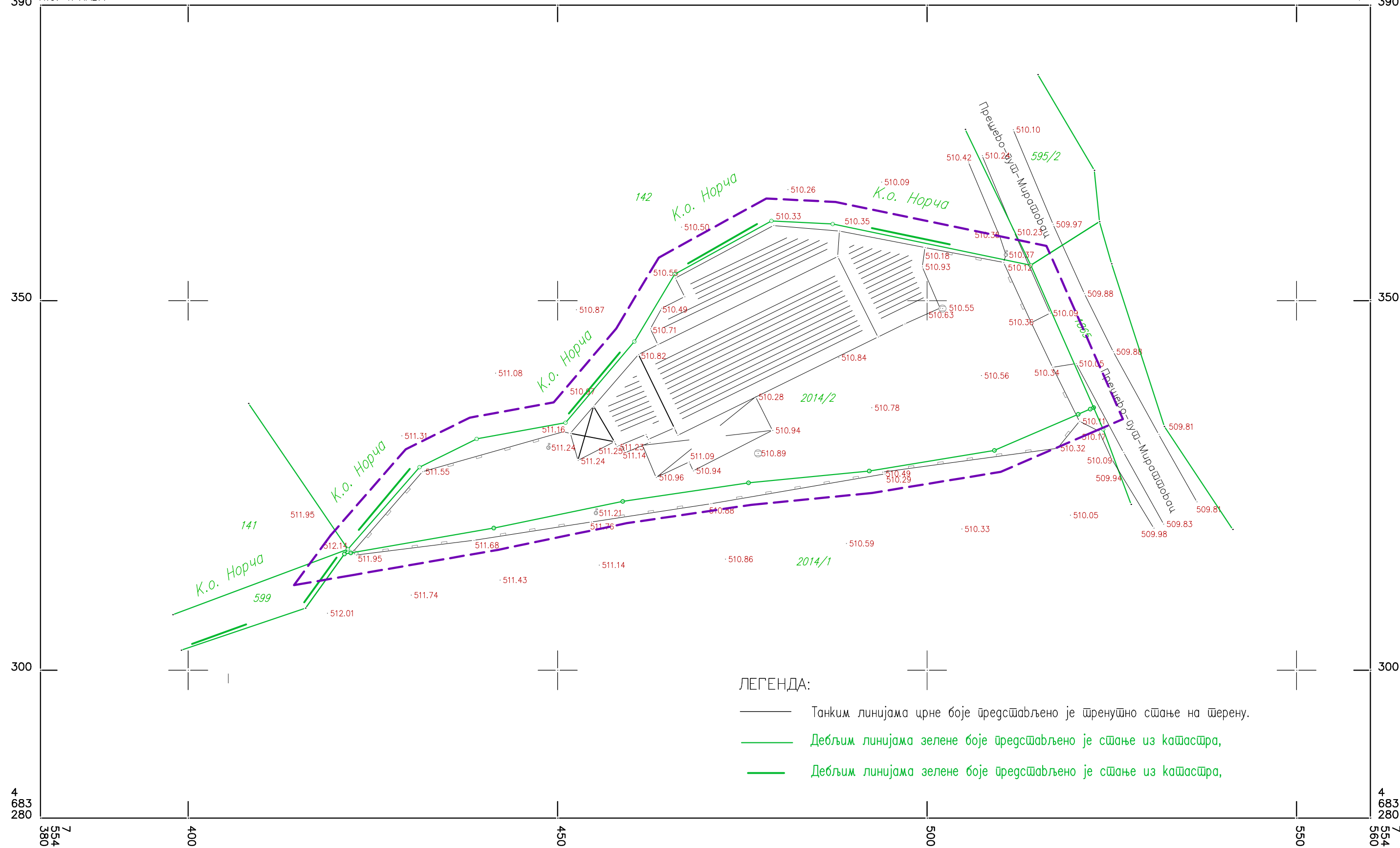
D. URBANISTIČKI PROJEKAT - GRAFIČKI DEO

SADRŽAJ:

1.	KTP sa granicom obuhvata	R 1:500
2.	Situacioni prikaz zone predviđene za gradjenje	R 1:500
3.	Urbanističko rešenje sa dispozicijom planiranog objekta	R 1:500
4.	Regulaciono i nivelaciono rešenje	R 1:500
5.	Sinhron plan komunalne infrastrukture	R 1:500
6.	Idejno rešenje	



 Granica obuhvata Urbanističkog Projekta



Танким линијама црне боје представљено је шренуто сћање на шрену.

Дебљим линијама зелене боје представљено је сћање из кашаштра,

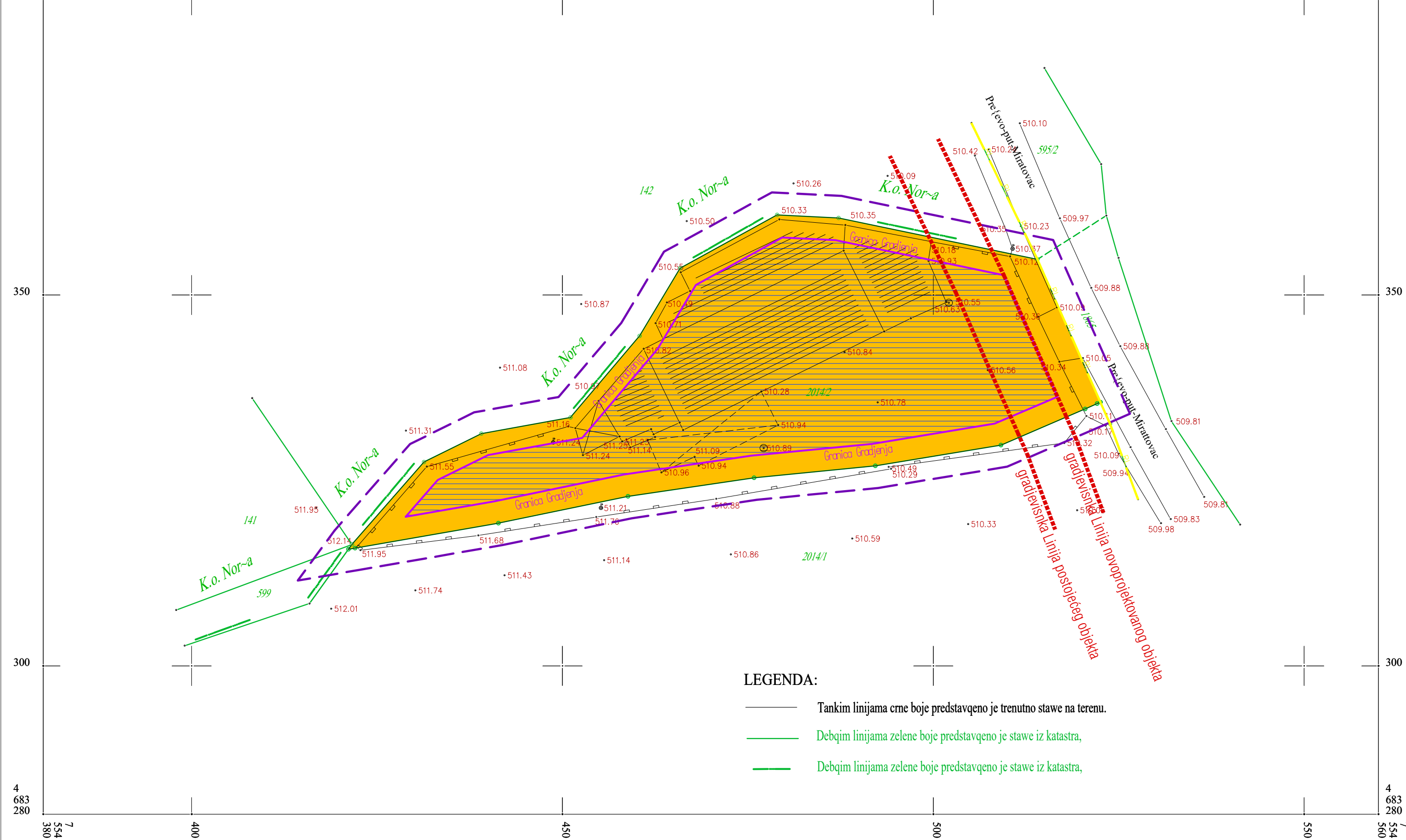
Дебљим линијама зелене боје представљено је сћање из кашаштра,

ГБ ЦАГИ



LEGENDA:

- Granica obuhvata Urbanističkog Projekta
- Granica Katastarske Parcele
- Građevinsko područje naselja
- Zona Predviđjena za Gradjenje
- Granica Gradjenje
- Regulaciona Linija
- Gradjevinska Linija



LEGENDA:

- Tankim linijama crne boje predstavqeno je trenutno stawe na terenu.
- Debqim linijama zelene boje predstavqeno je stawe iz katastra,
- Debqim linijama zelene boje predstavqeno je stawe iz katastra,

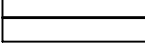
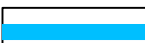
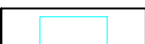
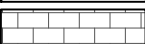
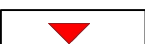
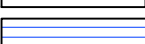
Razmera =1:500

GB C A G I

 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. 2014/2 KO Trnava, Objekt za vršenje tehničkog pregleda "P"					
odgovorni projektant: d.i.a. Nenad Stojković			PROJEKAT:					
			SADRŽAJ CRTEŽA		SITUACIONI PRIKAZ ZONE PREDVIDJENE ZA IZGRADNJU			
projektant:			INVESTITOR:		RIDVAN AZIZI			
			LOKACIJA:		k.p. 626/1 KO Trnava			
			datum:		znak:	br. teh. dn:	razmera:	broj lista:
			05.2023.		UP	64/23	R=1:500	2



LEGENDA:

- | | |
|---|---|
|  | Granica obuhvata Urbanističkog Projekta |
|  | Granica Katastarske Parcele |
|  | Građevinsko područje naselja |
|  | Zona Predviđjena za Gradjenje |
|  | Granica Gradjenje |
|  | Regulaciona Linija |
|  | Gradjevska Linija |
|  | Linija Osnove Prizemlje |
|  | PARKING PROSTOR |
|  | PESACKE KOMUNIKACIJE |
|  | TROTOAR LINIJA |
|  | PROSTOR ZA ODL.SMECE |
|  | ULAZ U POSLOVNI PROSTOR |
|  | ULAZ U PARCELE |
|  | PLANIRANO VODOMERNO OKNO |
|  | POSLOVNA ZGRADA P+0 |

NOVOPROJEKTOVANO STANJE						
k.p. br.2014/2 KO Trnava - površina:2261 m2						
OBJEKAT		Spratnost	Povrsina (m2)	Povrsina (m2)	Ukupna Povrsina (m2)	Indeks Zauzetosti (%)
POSTOJECI OBJEKTI	Poslovni Objekat	P	845,57	845,57	954,57	42,22
						(max 50%)
Novoprojektovani Objekat	Poslovni Objekat	P	109	109		
Postojeći parking prostor	br. PM	0	0	137,5	Ukupno PM	6,08
Novoprojektovani parking prostor	br. PM	11	137,5			
Saobraćajne I pesacke Povrsine				412,4		18,24
Zelene Povrsine			756,53	756,53		33,46
						(max 20%)
UKUPNO:				2261		100,00

 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING "VeeLeN GROUP" doo VRANJE ul. Partizanska br.10/D5, tel: 063/487-941		<u>URBANISTIČKI PROJEKT</u> Arhitektonsko-urbanistička razrada lokacije za k.p. 2014/2 KO Trnava, Objekat za vršenje tehničkog pregleda "P"
odgovorni projektant: d.i.a. Nenad Stojković	SAĐRŽAJ CRTEŽA	Urbanisticko rešenje sa dispozicijom planiranog objekta
 projektant:	INVESTITOR:	RIDVAN AZIZI
	LOKACIJA:	k.p. 2014/2 KO Trnava
	datum: 05.2023	znak: UP br. teh. dn.: 64/23 razmera: R=1:250 broj lista: 3

LEGENDA:

- Tankim linijama crne boje predstavqeno je trenutno stawe na terenu.
- Dehqim linijama zelene boje predstavqeno je stawe iz katastroa,
- Dehqim linijama zelene boje predstavqeno je stawe iz katastroa,

Razmera =1:500

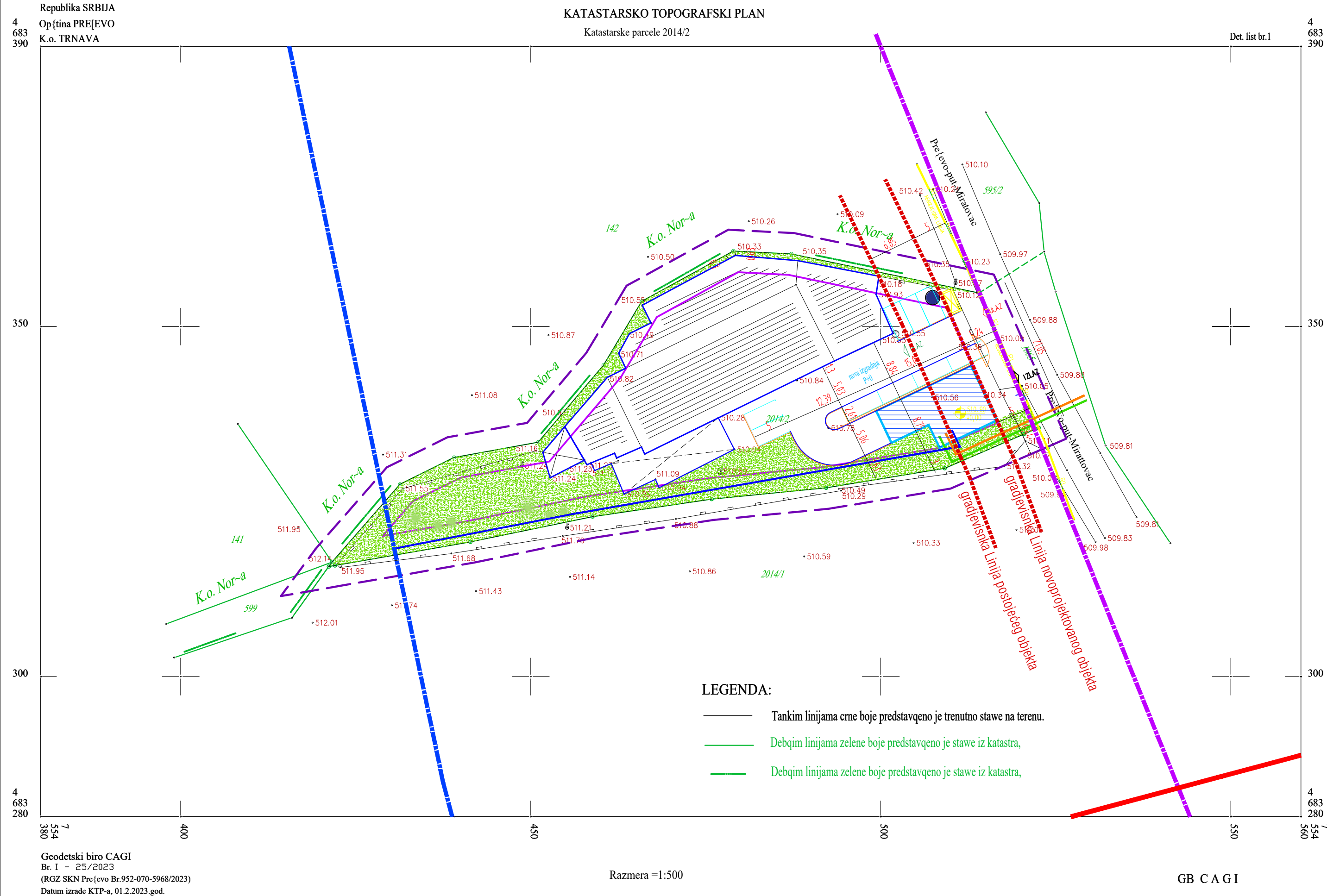
GB C A G I



Razmera = 1:500

-
- a-a**
- grancica parociale
- grancica parociale
- $-0.00 = -50.09$
- $0.00 = -50.30$
- $-0.00 = -50.10$
- b-b**
- grancica parociale
- grancica parociale
- $-0.50 = -50.40$
- $0.00 = -50.30$
- $-0.70 = -50.20$
- c-c**
- grancica parociale
- grancica parociale
- $-0.55 = -50.35$
- $0.00 = -50.30$
- $-0.40 = -50.50$

 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING "VeeLen GROUP" doo VRANJE ul. Partizanska br. 10/D5, tel: 063/487-941 odgovorni projektant: d.i.a. Nenad Stojković  projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT Arhitektonsko-urbanistička razrada lokacije za k.p. 2014/2 KO Trnava, Objekt za vršenje tehničkog pregleda "P"							
		PROJEKAT:							
		SADRŽAJ CRTEŽA							
		INVESTITOR:							
		LOKACIJA:							
		REGULACIONO I NIVELACIONO RESENJE							
		RIDVAN AZIZI							
		k.p. 2014/2 KO Trnava							
		datum: znak: br. teh. dn: razmera: broj lista:							
05.2023.		UP		64/23		R=1:500		4	



LEGENDA:

- Granica Obuhvata Urbanistickog Projekta
- Granica Katastarske Parcele
- Građevinsko područje naselja
- Zona Predviđjena za Gradjenje
- Granica Gradjenje
- Regulaciona Linija
- Gradjevinska Linija
- Linija Osnove Prizemlje
- PARKING PROSTOR
- PESACKE KOMUNIKACIJE
- TROTOAR LINIJA
- PROSTOR ZA ODL.SMECE
- ULAZ U POSLOVNI PROSTOR
- ULAZ U PARCELE
- PLANIRANO VODOMERNO OKNO
- POSLOVNA ZGRADA P+0

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA:

- Postojeća vodovodna mreža
- Postojeći optički kabl
- Postojeći dalekovod 10 kV
- Planirani vodovodni prikljucak
- Planirani vodomerno okno
- Planirana atmosferska kanalizacija
- Planirani prikljucak u fekalnu kanalizaciju

 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING "VeeLeN GROUP" d.o.o VRANJE ul. Partizanska br.10/D5, tel: 063/487-941			URBANISTIČKI PROJEKAT Arhitektonsko-urbanistička razrada lokacije za k.p. 2014/2 KO Trnava, Objekt za vršenje tehničkog pregleda "P"				
odgovorni projektant: d.i.a. Nenad Stojković			PROJEKAT:				
			SADRŽAJ CRTEŽA	SINHRON PLAN KOMUNALNE INFRASTRUKTURE			
projektant:			INVESTITOR:	RIDVAN AZIZI			
			LOKACIJA:	k.p. 2014/2 KO Trnava			
datum:		znak:	br. teh. dn:	razmera:		broj lista:	
05.2023.		UP	64/23	R=1:500		5	