

Broj tehničkog dnevnika: 85/23
Datum: 25.04.2023. 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	18
1. Lokacijski uslovi	19
2. Uslovi EPS-a	26
3. Uslovi Telekom Srbija	29
4. Uslovi JP Moravica	32
5. Ugovor investitora i finansijera	34
6. Ugovor o regulisanju međusobnih odnosa	41
D. URBANISTIČKI PROJEKAT - GRAFIČKI DEO	48

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 претекле 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



Милош 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
STAMBENG SADRŽAJA NA KATASTARSKOJ PARCELI BROJ 2180/22 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

25.04.2023. 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

Prof. dr. Dragoslav Šumarač
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 Urbanistički projekat ARHITEKTONSKO URBANISTIČKA RAZRADA LOKACIJE VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG SADRŽAJA NA KATASTARSKOJ PARCELI BROJ 2180/22 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.

25.04.2023. 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 IZMENE URBANISTIČKOG PROJEKTA SA PODACIMA O PARCELI I OKRUŽENJU

Površina koja je obrađena Izmenom Urbanističkog projekta odgovara površini formirane građevinske parcele, sa katastarskim brojem 2180/22 KO Preševo, površine 670 m², koja predstavlja obračunska površina građevinske parcele 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 severoistočne strane - Ulica Braće Frašeri (k.p.br. 2180/27 i 2118/14 KO Preševo). Sa severozapadne i jugozapadne strane nalazi se privatni saobraćajni prolaz sa k.p.br. 2180/20, u kome investitor ima prava na osnovu kupovine parcele od vlasnika koji je suvlasnik prolaza, sa jugoistočne strane graniči se sa katastarskom parcelom br. 2117/3, a sa jugoistočne strane katastarskom parcelom broj 2180/30 KO Preševo, koja je neizgrađena.

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 16,93 metara.

Teren je u padu od zapada ka istoku.

GRANICA OBUHVATA		
ОЗНАКЕ	КООРДИНАТЕ	
	Y	X
1	7554832.16	4684498.05
2	7554841.76	4684484.10
3	7554811.35	4684454.31
4	7554803.55	4684466.56
5	7554803.68	4684467.89
6	7554816.69	4684481.67

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 stambeni pa prema izmeni i dopuni Plana generalne regulacije Preševo („Sl. Glasnik Bujanovca“, br. 5/20 i 1/2) kao osnovna namena za obračun urbanističkih parametra 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 severoistočne 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 za garažu je iz Ulice Braća Frašeri, a za stanovnike je iz privatnog prolaza. Saobraćajnim rešenjem omogućen je pristup vozila preko gradske saobraćajnice do objekta tj. do garaže u podrumu objekta, kao i na parceli iz privatnog prolaza, širine 5,0 m..

Širina fronta građevinske parcele je 16,93 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 severoistočn 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) i preko privatnog prolaza širine 5,0 m sa severozapadne i jugozapadne strane.

3.5. Parkiranje

Parkiranje je rešeno na parceli, u podrumu objekta smeštena je mala garaža sa kapacitetom od ukupno 10 parking mesta, a na terenu oko objekta predviđeno je parkiranje za još 10 automobila. Ukupno 20 parking mesta (20 stana). Dimenzije parking mesta su od 2,30/4,80 m i 2,0/5,50 m.

3.6. Kontejner

Za potrebe sakupljanja, radi iznošenja, smeća, na parceli je opredeljeno mesto za kontejner, koje se nalazi u zapadnom 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, višeporodični stambeni sadržaj
Tip objekta Obaveze iz PGR-a	Slobodno stojeći	Slobodno stojeći
Min. površina parcele	600 m ²	670,00 m ²
Min. širina parcele	15 m	16,93 m
Indeks iskorišćenosti	60 %	54,9 %

parcele	402 m ²	367,60 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: - 17.64 m do kote slemena - 14.80 m do kote venca
Pristup parceli	iz Opštinske saobraćajnice	iz Opštinske saobraćajnice preseka 15-15
Parkiranje	stanovanje: 1pm/1 stan	UKUPNO 20 PM stanovi: 20 PM (20 stana)
Zelenilo	Min 10 % - 67,00 m ²	95,00 m ² – 14,18 %

Udaljenje objekta od regulacione linije prema pristupnoj opštinskoj saobraćajnici je 5,46-7,30 m.

Udaljenje objekta od granica susedne parcele 2180/23 sa severo zapadne strane je 3,0 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 stambeni deo i do parkong prostora, 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 sardžajem, 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 biće na trafostanicu koja se nalazi na k.p. 2118/13 koja se nalazi preko puta naše parcele, a koja je u vlasništvu investitora i u svemu 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 višestambenog objekta sa 20 stana.

Objekat je spratnosti Po+P+4 u Preševo, na k.p. br: 2180/22 KO Preševo (površine 670m²).

Indeks zauzetosti je 54,9 %.

Objekat je u osnovi pravougaonog oblika dimenzija max. 32,60 x 11,20 m i ukupne bruto površine prizemlja 367,6m². 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.

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 višestambeni.

U prizemlju i na svakom spratu se nalaze po četiri stana.

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

Stepenice su širine 1,20m jedan krak, a lift je dimenzija 160x160cm.

Ulaz je podignut od kote terena za cca 40-50cm.

Podrum je namenjen da se koristi kao garaža. U podrumu su namešteni 10 parking mesta.

Prizemlje je namenjeno da se koristi za stanovanje, tj u prizemlju ima četiri sprata – dva dvosobna i dva trosobna stanova. Na spratovima se nalaze po četiri 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 1 ° a pokrivač je Sika membrana.

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 ravan.

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 blokovima 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 tavanske konstrukcije ostvaruje se pločama od stiropora d=10 cm, koje su postavljaju na tavansku ploču.

Prozori i balkonska vrata su standardnih dimenzija od plastičnih petokomornih 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. 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 zahteva 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.

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. Uslovi EPS-a
3. Uslovi Telekom Srbija
4. Uslovi Moraviceo
5. Ugovor Investitora vlasnika

1. Lokacijski uslovi



Republika Srbija
Opštinska Uprava Prešovo
Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne poslove,
i za zaštitu životne sredine
04 Br.353-23/2021
22.02.2021.god. --
Prešovo

Odeljenje za urbanizam, imovinsko pravne-poslove i za zaštitu životne sredine opštinske uprave Prešovo, postupujući po zahtevu Samet Hetemi s.Crnotinca, Opština Prešovo, a na osnovu čl. 53. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013-odluka US, 132/2014, 145/2014 i 83/1018), čl. 7 i 8 Pravilnika o sadržini informacije o lokaciji i o sadržini lokacijske dozvole ("Sl. gl. .RS" br. 3/2010), "Izmena i dopuna PGR" Preševa ("Sl. gl. opštine Bujanovac" br. 26/15) izdaje,

INFORMACIJU O LOKACIJI

Kat. parcela br. 2180/22 KO Prešovo, list nepokretnosti br. 5562 KO Prešovo.
Prema "Izmene i dopuna PGR (Plana generalne regulacije)" – Preševa ("Sl. gl. Opštine Bujanovac" br. 26/15),
na katastarsku parcelu 2180/22 KO Prešovo u potezu „lapince“, ukupne površine 670 m².

Namena prostora: Komercijalne delatnosti (i zona linijskog centra srednjeg intenziteta izgradnje) - CELINA II

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:

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
	moгу 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 slično, skladištenje opasnih otpada, postrojenja za koja se na Zakonu izdaje

	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	
	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		
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 obezbedjenje 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 obezbedjenje 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	do P+4 (što odgovara visini objekta od oko 16,5m do kote venca, odnosno 19,5m do kote slemena)	

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

	slobodnostoj. objekat
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

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".

Planom je određena i definisana regulaciona linija, kao linija koja razdvaja površinu javne namene od površina ostalih namena i kao linija koja razdvaja površine javnih namena međusobno. Analitičko-geodetski elementi su dati u Prilogu 4. ovog Plana.

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 građenja (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.

- 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%.

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 nezavisni 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;
- službeni/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.

Pri izdavanju odgovarajućih akata, tipologija objekta (ukoliko nije propisana u posebnim pravilima gradjenja u ovom Planu) se određuje, po pravilu, na osnovu pretežne zastupljene tipologije objekata u bloku. Kod kompaktnih blokova, izgradnja 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 vertikalna 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 merođavne kote terena², 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) - kота poda prizemlja je min. 0,2m od merodavne kote terena (istovremeno i maks. za poslovne i proizvodne objekte), a mah 1,2 m 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:

- kота 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 kота niža od kote nivelete javnog puta, kота prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta;
- za objekte na strmom terenu sa nagibom koji prati nagib saobraćajnice kота 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, kота 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) kота 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;
- 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 građenja ovog Plana) od bočnih i zadnje granice građevinske parcele.

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.

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 savladaju visinu do 0,90m.

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

Garaže višeporodičnih stambenih i poslovnih objekata planiraju se u ili ispod objekta u gabaritu, podzemno izvan gabarita objekta ili nadzemno na gradjevinskoj parceli. Garaže mogu biti poluukopane ili ukopane u jednom ili više nivoa, ispod gabarita objekta ili ispod gradevinske parcele. Gradjevinska linija podzemne garaže se može poklapati sa linijom gradevinske 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 gradjevinskoj 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.

Prilog: - Grafički prikaz iz "Izmena i dopuna PGR" Preševa.

Obradio:

Šam.Str..Sa.

Shaban Jashari dip.grad.inž.

Načelnik odeljenja

Arsim Sulejmani dip.grad.inž.

- Grafički prilog

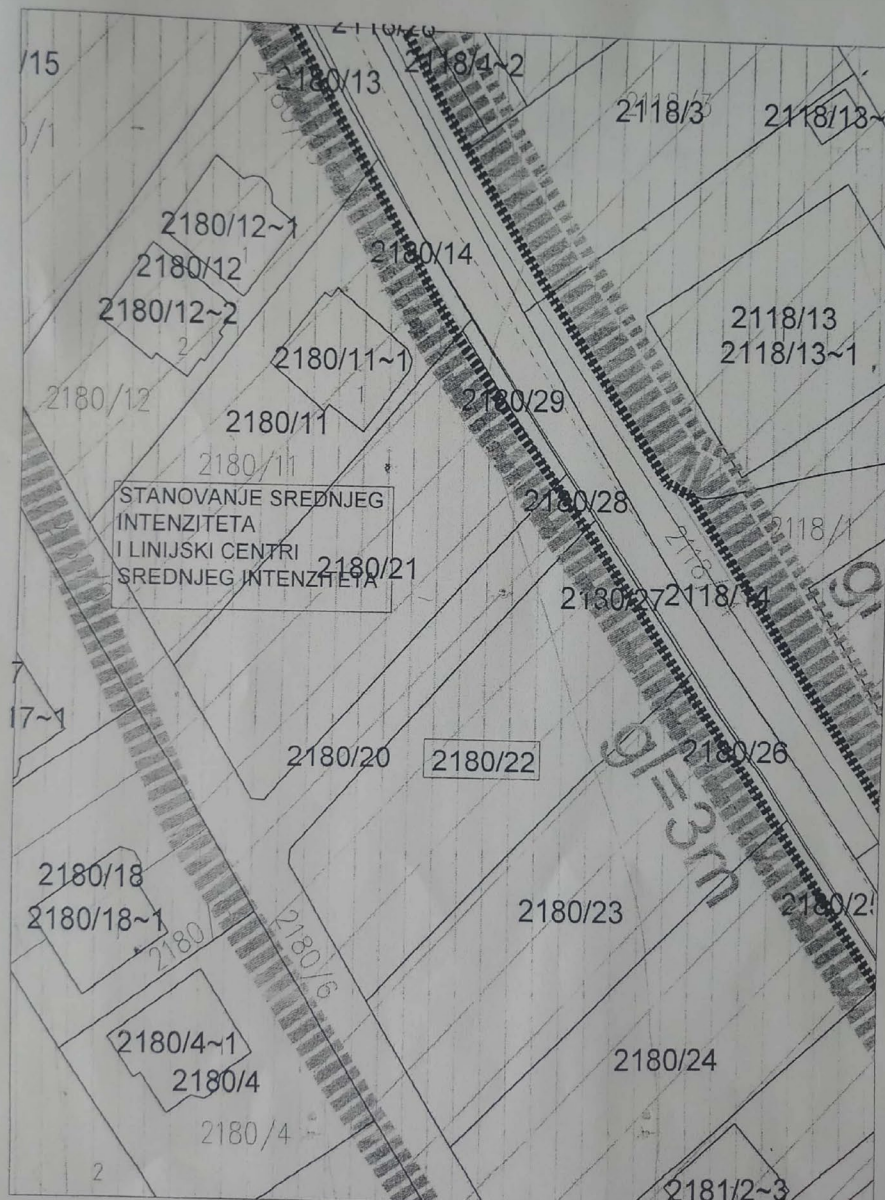
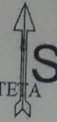
kat. parcele 2180/22

Kat. Opština PREŠEVO

u potezu: "LAPINCE" - Preševo

Namena STANOVANJE SREDNJEG INTENZITETA-LINIJSKI CENTAR SREDNJEG INTENZITETA
CELINA 2

Razmera 1/500



2. Uslovi EPS-a

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ

PR-ENG-01.1901

Наш број: 8Т.1.1.0-D-07.06-142673-23

Ваш број:

Бројче: 06.04.2023

ЕСА ДОО

БРАЋЕ ФРАШЕРИ бр. 55

17567 ПРЕШЕВО

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 2180/22 на К.О. ПРЕШЕВО,), ПРЕШЕВО

Поводом Вашег захтева, наш број 8Т.1.1.0-D-07.06-142673-23, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 2180/22 на К.О. ПРЕШЕВО,), ПРЕШЕВО, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложну 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.85/88 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, 83/2016, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021)) као и Закона о Енергетици (Сл. гласник РС”, бр. 145/2014, 95/2018 - др. закон и 40/2021) и чланова о Заштити електроенергетских објеката (чл. 216, 217 и 218)

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

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

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

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

11000 Београд – Нови Београд

Легал. уметности бр. 12

ПИБ: 100001370

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 Ограна

Goran S. Nikolic
Горан С. Николић

1:500

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Прешево
Маршала Тита бр. 42
Број: 953-070-14861/2023
КО: Прешево

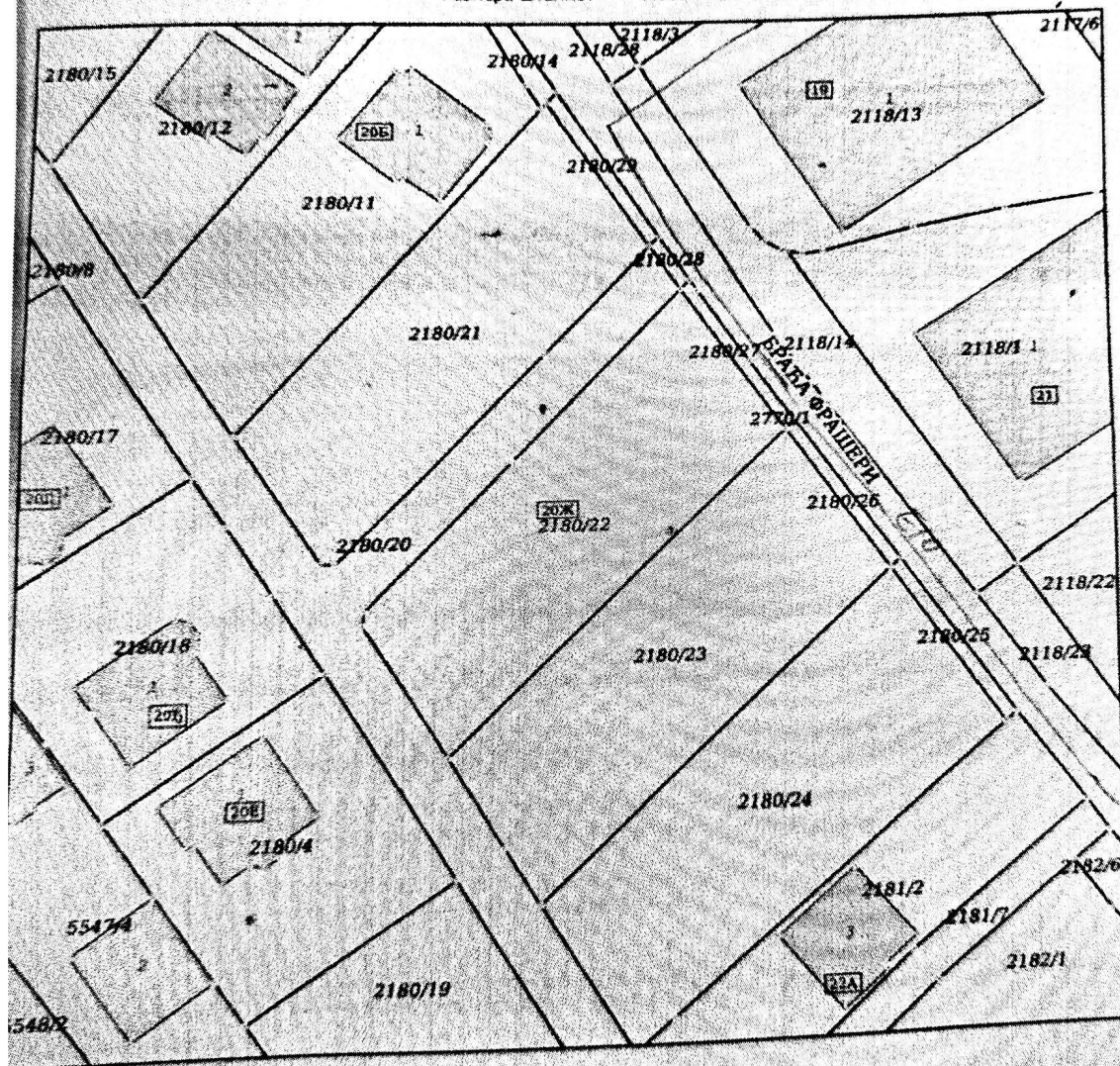


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића бр. 39
11 000 Београд
Датум: 3/30/2023 9:52:51 AM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
2180/22

Размера штампе: 1:500



Датум и време издавања:
0.03.2023 године у 09:47



Овлашћено лице:
Miodrag Stanisavljevic
03.03.2023 09:52:27

Одштампани примарни оригинални електронски документ

3. Uslovi Telekom Srbija

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д 211-147527/3 - 2023

А. Перић

ДАТУМ: 04 .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: ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО ЕСА ДОО ПРЕСЕВО, ул. Браћа Фрашери 21. Прешево, Представник: ЕНИС ХЕТЕМИ, 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 учртаним ТК кабловима, а у циљу заштите ТК објеката и стварања услова за реализацију планова развоја телекомуникационе мреже Телекома Србија, овим дајемо

ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

за израду урбанистичког пројекта за изградњу вишестамбеног објекта /Ро+Р+4/ на катастарској парцели број 2180/22 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,

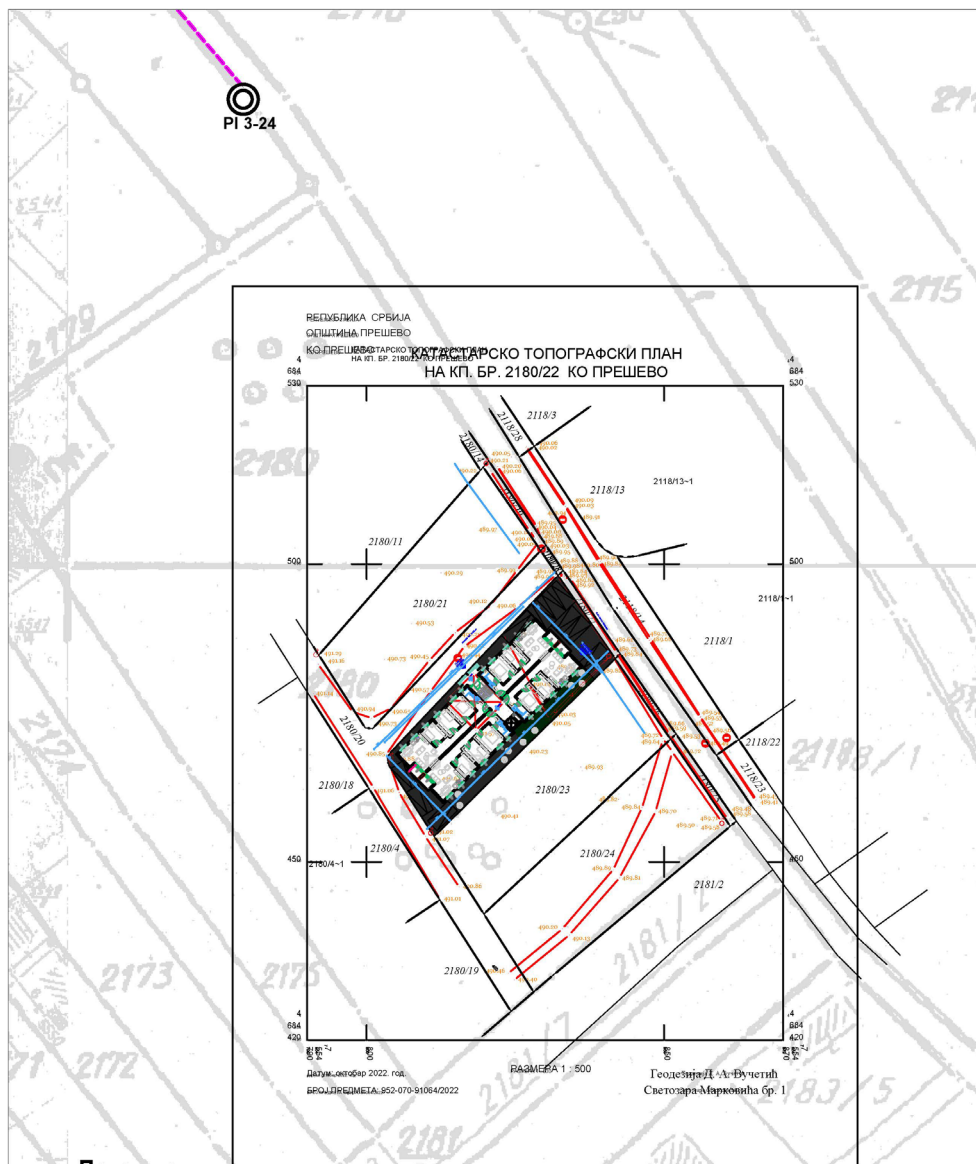
Шеф службе за планирање и изградњу мреже Ниш

Boban Ilić

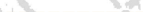
200016642

Digitally signed by
Boban Ilić 200016642
Date: 2023.04.05
10:03:54 +02'00'

Маја Мрдаковић - Тодосијевић, дипл.инж.



Легенда :

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

обрадила :
А. Перић
04.04.2023.

Boban Ilić
200016642

Digitally signed by
Boban Ilić 200016642
Date: 2023.04.05
10:03:00 +02'00'

Шеф службе
за планирање и изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић Тодосијевић дипл. инж.

4. Uslovi Moravice



MORAVICA
JAVNO PREDUZEĆE
ZA KOMUNALNU - STAMBENU DELATNOST
"MORAVICA"
POSREDOVANJE PUBLIKE PIR
VEPRIMTARI KOMUNALE - BANSORE
"MORAVICA"
BR. NR. 281
30/03-2023 god. vr.
PREŠEVO - PREŠEVO

**PRIVREDNO DRUŠTVO ZA
GRAĐEVINARSTVO ESA DOO PREŠEVO**
Ul. B. Frašeri 21
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 2180/22 KO Preševo obaveštavamo vas da:

- Kanalizaciona mreža se nalazi na KP 2180/20 i 2770/1, prečnika fi 200 na 2m dubine
- Vodovodna mreža prolazi kroz KP 2118/14, prečnika fi 90 na 1m dubine,

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

VD Direktor
Zihni Kamberi

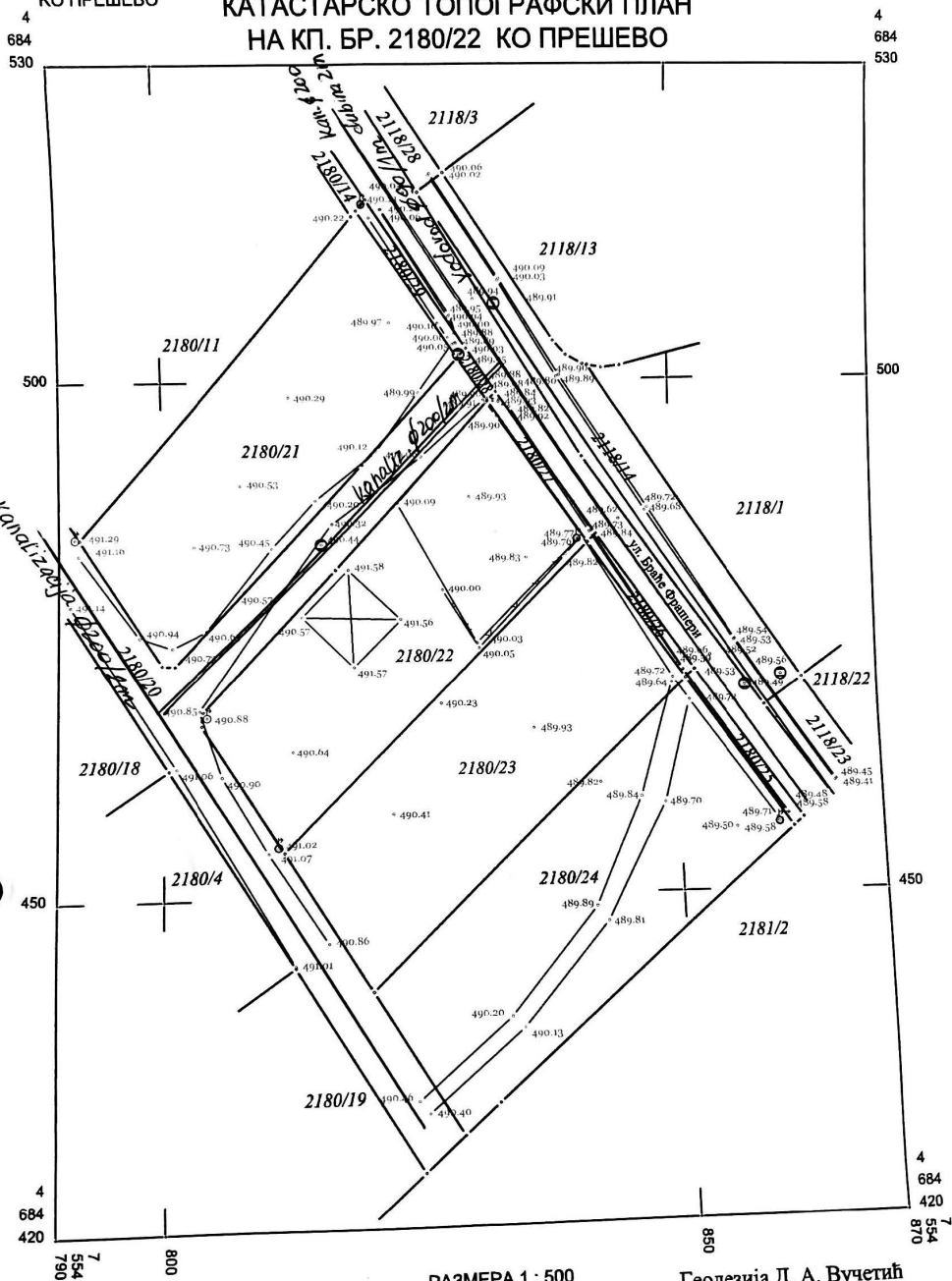


Zihni Kamberi

КО ПРЕШЕВО

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
НА КП. БР. 2180/22 КО ПРЕШЕВО

дигитално потписано
 Vučetić Dušan
 издавалац сертификата:
 Javno preduzeće Pošta Srbije
 12.11.2022. 21:24:46



Датум: октобар 2022. год.

БРОЈ ПРЕДМЕТА: 952-070-91064/2022

РАЗМЕР 1 : 500



Геодезија Д. А. Вучетић
Светозара Марковића бр. 1

5. Ugovori Investitor i prodavac

Advokat - Advokat
EJUP KAMBERI
Prishevo - Prishevo
Tel: 055 / 8026455
017 / 660 - 782

УГОВОР О КУПОПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ

Закључен у Прешево дана 07.09.2020 године између Шабани (Даут) Авни из Прешева улица Омладинска број 52 ,кој поседује личну карту број 00718315 издата од стране ПС у Прешево дана 13.08.2015 године , са ЈМБГ 3012939742912 и Хетеми (Афуз) Самет из села Црнотинце СО Прешево кој поседује личну карту број 006791099 издата од стране ПС у Прешево дана 26.05.2015 године са ЈМБГ 1812959742918 и његова супруга Хетеми (Мевљуд) Мисрет из села Црнотинце СО Прешево, која поседује личну карту број 004655658 издата од стране ПС у Прешево дана 03.09.2013 године са ЈМБГ 1510962747517 као потписница сагласности,са друге стране као купац,на следећи начин и под следећим условима:

Члан.1.

Уговорач продавац јевласник кат парцеле број 2180/22 која се налази на месту зв „ лапинци“ културом воћњак 1 класе у површини од 670м2 и кат парцеле број 2180/27 културом воћњак 1 класе у површини до 20м2 које парцеле су укњижене у А листу непокретности број 6301 за КО Прешево

Члан.2.

Уговорач продавацневедену непокретност са подацима из члана 1 овог уговора продао је купцу Самету из његове слободне воље без икакве принуде,претње и заблуде, и без икаквог терета за укупан износ новца од 250.000,00 динара .

Члан.3.

Уговорач купац Самет даном закључења овог уговора исплатио је у целости купопродајну цену продавцу и од истог дана узео на државину и коришћење ову непокретност од продавца,а уговорач продавац јамчи купца да ова непокретност нема никаквог правног терета и исти се обавезује да штити купца од било које и какве евикције.

Члан.4.

Уговорачи су се договорили да пренос апсолутних права и трошкове око овере уговора и спровођења истог има да сноси купац Самет.

Члан.5.

Уколико дође до било којег спора по овом уговору као надлежан суд биће Основни суд у Бујановцу.

Члан.6.

Уговорач продавац изричито изјављује да на основу овог уговора 1/1 ове продате кат парцеле са подацима из члана 1.овог уговора ,има да се упишу на име купца Хетеми (Афуз) Самет из села Црнотинце СО Прешево кој поседује личну карту број 006791099 издата од стране ПС у Прешево дана 26.05.2015 године са ЈМБГ 1812959742918,код службе за катастар непокретности у Прешево.

Супруга купца Самета , Хетеми Мисрет је сагласна да се ова кат парцела у РГЗ упише на име купца као његова посебна имовина са уделом 1/1.

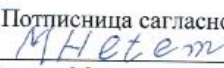
Члан.7.

Уговор сачињен у довољном броју истоветних примерака за потребе уговорача и за потребе јавног бележника

У Г О В О Р А Ч И

 Продавац
Шабани Авни из Прешева

 Купац
Хетеми Самет из села Црнотинце

 Потписница сагласности-супруга купца Етеми Самет-а
Хетеми Мисрет из села Црнотинце Со Прешево

Република Србија
Основни суд у Бујановцу
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Бејзад Илјази
Прешево
Ул. Маршала Тита 53

ОПУ:316-2020.
Страна 1. (прва)

-----КЛАУЗУЛА О ПОТВРЂИВАЊУ ПРИВАТНЕ ИСПРАВЕ-----
----- (СОЛЕМНИЗАЦИОНА КЛАУЗУЛА) -----

Ја, Бејзад Илјази у својству јавног бележника потврђујем да су дана 17.09.2020 (седамнаестог септембра две хиљаде двадесете) године у моју јавнобележничку канцеларију приступиле странке:-----

1. **Авни Шабани**, име родитеља Даут, рођен у Прешеву, општина Прешево, дана 30.12.1939. (тридесетог децембра хиљаду деветсто тридесет девете) године, са пребивалиштем у Прешеву, Општина Прешево, улица Омладинска бр.052 (педесетдва), ЈМБГ 3012939742912, чији сам идентитет утврдио увидом у личну карту број 007138315, издату дана 13.08.2015. године, од стране Пс у Прешеву, која важи до 13.08.2025. године, као продавац:-----

2. **Самет Хетеми**, име родитеља Афуз, рођен у с. Црнотинце, општина Прешево, дана 18.12.1959. (осамнаестог децембра хиљаду деветсто педесет девете) године, са пребивалиштем у с. Црнотинце, Општина Прешево, нема улице бб (бб), ЈМБГ 1812959742918, чији сам идентитет утврдио увидом у личну карту број 006791099, издату дана 26.05.2015. године, од стране Пс у Прешеву, која важи до 26.05.2025. године, као купац:-----

3. **Мисрет Хетеми**, име родитеља Мевљуд, рођена у с. Осларе, општина Бујановац, дана 15.10.1962. (петнаестог октобра хиљаду деветсто шездесет друге) године, са пребивалиштем у с. Црнотинце, Општина Прешево, нема улице бб (бб), ЈМБГ 1510962747517, чији сам идентитет утврдио увидом у личну карту број 004655658, издату дана 03.09.2013. године, од стране Пс у Прешеву, која важи до 03.09.2023. године, као давалац сагласности:-----

Странке су поднеле на потврду: Уговор о купопродаји непокретнине од 07.09.2020 (седмог септембра две хиљаде двадесете) године, који је сачињен у Прешеву, између странака (у даљем тексту: приватна исправа).-----
Исправа је сачињена на 2 (два) листа, исписана ћириличним писмом, одштампана једнострано на штампачу:-----

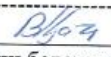
У прилогу се налазе исправе које је јавни бележник копирао и које су придружене примерку приватне исправе који остаје у списима предмета, након солемнизационе клаузуле, и то:-----

1. Подаци из ГКИС-РГЗ за лист непокретности број 6301 за КО Прешево, од 17.09.2020. године:-----

2. Извод из електронског читача личне карте Шабани Авни, бр.007138315 издата од стране Пс у Прешеву, дана 13.08.2015 године .-----

3. Извод из електронског читача личне карте Хетеми Самет, бр.006791099 издата од стране Пс у Прешеву, дана 26.05.2015 године .-----

4. Извод из електронског читача личне карте Хетеми Мисрет, бр.004655658 издата од стране Пс у Прешеву, дана 03.09.2013 године .-----


Јавни бележник

5. Фотокопија Пресуде Општинског суда у Прешеву П.бр.116/03 од 30.04.2003 године. -----
6. Фотокопија Уговора о развргнућу заједничког поседа оверен од стране Јавног бележника
Бејзад Илази из Прешева ОПУ:226-2020 од 23.07.2020 године.-----
7. Белешка из ПИС-а о приказу података из матичне књиге венчаних за Хетеми Самет за
матично подручје Црнотинце, текући број 7, од 17.09.2020 године.-----
8. Фотокопија Извода из матичне књиге умрлих за Шабани Мехрем за матично подручје
Прешево бр. 203-410/2020 од 23.07.2020 године.-----

Потврђује се да је приватна исправа од стране јавног бележника испитана и утврђено да је
иста написана у складу са службеном употребом језика и писма, те да иста није
исправљена, преиначена, брисана, прецртана, уметнута или додата, поцепана, оштећена
или сумњива по свом спољашњем облику.-----

Утврдио сам да уговорници говоре српски језик, да су писмени и способни да прочитају и
потпишу исправу, те због тога није потребно присуство сведока, тумача и преводиоца-----
Утврдио сам да су странке способне за закључење правног посла који је предмет приватне
исправе и уверио сам се у постојање њихове озбиљне и слободне воље за закључење истог,
те да у потпуности схватају значај и последице правног посла.-----

Упозорио сам странке на одредбе Закона о заштити података о личности („Сл.Гласник РС“
бр.97/2008, 104/2009-и др. Закон, 68/2012-одлука УС и 107/2012) у погледу коришћења
личних података и странке су дале сагласност за коришћење и чување података и
достављање информација и заштићених података овлашћеним органима ради спровођења
ове исправе, те оним државним органима односно институцијама, којима сам ја по основу
законских и подзаконских аката обавезан исте доставити.-----

На лични захтев странака солемнизациона клаузула о потврђивању је написана на
службеном језику ћириличним писмом.-----

Утврдио сам да се предметна непокретност налази на подручју Основног суда у Бујановцу,
те да сам надлежан за оверу ове исправе-----

Уговорним странкама сам објаснио правне домете, смисао и последице закључења правног
посла који је предмет приватне исправе, те сам утврдио да је правни посао дозвољен,
односно да није у супротности са принудним прописима, јавним поретком и добрим
обичајима.-----

Упозорио сам странке да подаци из листа непокретности који је приложен уз овај запис
можда не одговарају тренутном стању у катастру непокретности, на шта продавац
изјављује да од дана издавања листа непокретности који је приложен није било промена и
то гарантује купцу, те да нема потребе да јавни бележник сам врши увид у катастар
непокретности непосредно пре потписивања овог записа.-----

Да купац постаје власник предметне непокретности даном укњижбе права својине у своју
корист код надлежног катастра непокретности, а не даном закључења и потврђивања овог
уговора, односно да на објектима који су изграђени без одобрења за изградњу купац ће
стећи право својине када се за то створе и остали законом предвиђени услови.-----


Јавни бележник

Почуио сам и упозорио сам странке на законске одредбе Породичног закона које регулишу имовинске односе брачних другова, да имовина коју су брачни другови радом стекли у току трајања брачне заједнице представља њихову заједничку имовину, да уколико је у катастру непокретности уписан као власник на заједничкој имовини само један брачни друг, сматра се да је упис извршен на име оба брачна друга, као да у подељној заједничкој имовини брачни друг не може располагати нити оптеретити заједничку имовину правним послом међу живима, те да би ако се ради о таквој имовини била потребна правно ваљана сагласност брачног друга а која се може дати у овој или посебној исправи. Упозорио сам странке на последице у случају супротног поступања у вези са напред наведеним, након тога продавац изјављује да предметна непокретност представља његову личну имовину јер супруга Шабани Мехрем са којом је стекао предметну непокретност умрла а као доказ је приложио Пресуду Општинског суда у Прешево П.бр.116/03 од 30.04.2003 године и Извод из матичне књиге умрлих за Шабани Мехрем за матично подручје Прешево бр. 203-410/2020 од 23.07.2020 године.

Почуио сам и упозорио купца на одредбе чл.7. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и вођа да се заједничка својина по основу стицања у току трајања брачне заједнице и на другог супружника уписује катастар непокретности на основу извода из матичне књиге венчаних, осим ако се катастру достави изјава оба супружника да се конкретном случају не ради о заједничкој имовини, већ о посебној имовини једног од супружника, или ако супружници овом исправом стичу сусвојину са одређеним уделитема, те да се таква изјава може дати у овој или посебној исправи. Након упозорења купац и давалац сагласности Мисрет Хетеми изјављују да су сагласни да се предметна непокретност у катастру непокретности упише на име купца са уделом 1/1.-- Јавни бележник је упозорио купца и даваоца сагласности да се овом изјавом одређује правни статус предметне непокретности, у смислу да је то посебна имовина једног супружника, те се на исту неће применити претпоставка заједничке својине, те да он има сва права на тој имвини, као што су отуђење и располагање, а да приликом деобе или развода неће имати права да потражује део те имовине на име стицања током трајања заједнице живота у браку; да дата изјава производи правно дејство, не само између самих супружника, већ и у односу на наследна права њихових наследника и у односу права трећих лица, те да искључује могућност наследника супружника да се користе на деобу заједничке имовине, у смислу члана 181. Породичног закона; да уколико су давњем ове изјаве, ишли на изигравање права евентуалних поверилаца, да исти имају правни интерес да траже евентуално поништај исправе ради наплате свог потраживања, и то у оном делу, односно, у односу на ону посебну имовину супружника из које би имали право наплате свог потраживања.

Упозорио сам уговорне странке у погледу начела једнаке вредности давања, да би било упутно да путем вештака утврде реалну вредност предметне некретнине, а како би се избегло евентуално раскидање уговора због прекомерног оштећења, на шта странке изјављују да остају при свему што су уговориле, као и при цени коју су споразумно утврдиле у овом уговору.

Јавни бележник је упозорио уговараче да суседи пољопривредног земљишта и сувласници непокретности имају право прече куповине као и да могу побијати правни посао уколико им је то право овим уговором повређено, па уговарачи изјављују да су то разумели и да пристају на све ризике и последице у вези са тим.


Јавни бележник

Упозорио сам уговорне стране и предочио им следеће:-----
- да се право власништва стиче тек уписом у надлежни катастар непокретности и да се поступак уписа покреће по службеној дужности, али и странка може поднети захтев за упис у катастар непокретности преко е-шалтера осим ако је то законом изричито искључено,-----
- да постоји законска обавеза да у року од 24 (двадесетчетри) часа од тренутка потврђивања исправе достави катастру ради уписа сходно чл.22 став 1 тачка 2 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова,-----
- да постоји законска обавеза Јавног бележника да уз исправу катастру достави и пореско изјашњење пореског обвезника ради утврђивања пореза на пренос апсолутних права и пореза на имовину, осим у случају када обвезник одбио да потпише пореско изјашњење.-----
Упозорио сам уговорне странке на могућност постојања судског спора везано за предметну некретнину, након чега продавци под пуном кривичном и материјалном одговорношћу изјављују да се предметна некретнина не налази под било каквим судским спором. Купац је упознат са последицама и ризицима, и свесно прихвата исте и не тражи додатне провере у Основном суду у Бујановцу или било ком другом суду, јер жели да се овај уговор овери данас.-----

Упозорио сам уговорне стране да не одговарам за тачност података унети у приватну исправу у смислу бројева и слова на шта су странке изјавиле да су разумеле упозорење и да прихватају ризике и последице у вези са тим, да инсистирају да се поштује аутономија воље странака да се овери садржај ове приватне исправе.-----
Присутним уговорним странама сам прочитао приватну исправу и текст ове клаузуле о потврђивању приватне исправе, те сам се уверио да садржај исправе представља њихову стварну вољу.-----
- странкама прочитана исправа – Уговор о купопродаји непокретности, закључен између странака, као и клаузула о потврђивању истог,-----
Након тога, **ПОТВРЂУЈЕ СЕ** да је у присуству јавног бележника:-----
- да су странке усмено изјавиле да су разумеле садржину и правне последице правног посла којег су закључиле и да је њихова воља у свему верно унета у приватној исправи, те да исправа у потпуности одговара њиховој вољи, -----
- да су исправу својеручно потписале, те да су сагласне са садржином ове клаузуле о потврђивању приватне исправе.-----
Јавни бележник је предочио странкама да је увидом у Регистар о промету непокретности који се води пред Основним судом у Бујановцу за период од 01.01.2011.године до 17.09.2020. године, утврђено је да са предметном непокретношћу није двоструко прометовано, те се резултати увида прилажу списима.-----
Јавни бележник у складу са чланом 8. Закона о ограничавању располагања имовином у циљу спречавања тероризма и ширења оружја за масовно уништење, извршио увид у базу података Управе за спречавање прања новца и финансирања тероризма која се односи на листе означених лица према којима се примењују санкције Уједињених Нација. Претрагом утврђено да лица које су уговорне стране нису на наведеној листи, док се резултати претраге прилажу списима предмета.-----


Јавни бележник

Јавнобележничка награда за потврђивање приватне исправе, обрачуната је и наплаћена на основу чл.5, 14 и 21 (тарифни број 1, 9 и 18) Јавнобележничке тарифе у укупном износу од 10.800,00 (десетхиљадаосамсто) динара, који износ обухвата:-----
-награду у износу од 5.400,00 (петхиљадачетристо) динара и ПДВ 20% у износу од 1.080,00 (хиљадуосамдесет) динара,-----
-накнада за учешће треће странке износи 1.500,00 (хиљадупетсто) динара и ПДВ 20 % износу од 300,00 (триста) динара,-----
-награда за издавање додатног отправка износи 1.500,00 (хиљадупетсто) динара и ПДВ 20% у износу од 300,00 (триста) динара.-----
-накнаду материјалних трошкова у износу од 600,00 (шесто) динара и ПДВ 20 % износу од 120,00 (стводвадесет) динара.-----
Исправа је потписана у 4 (четири) примерка, од којих се 1 (један) примерак са клаузулом о потврђивању приватне исправе и прилозима чува код јавног бележника, странкама са клаузулом о потврђивању приватне исправе, без прилога, предаје се по 1 (један) примерак, док се још један додатни примерак се предаје купцу.-----
Солемнизација приватне исправе је извршена у канцеларији јавног бележника Бејзад Иљази, дана 17.09.2020. (седамнаестог септембра двехиљадедвадесете) у 15,00 (петнаест) часова.-----


Продавац
Авни Шабани


Купац
Самет Хетеми


Давалац сагласности
Мисрет Хетеми



Јавни бележник
Бејзад Иљази
Прешево
Ул.Маршал Тита бр.53

BEJZAD ILJAZI
јавни бележник-noter
Прешево-Preshevo

УГОВОР О РЕГУЛИСАЊУ МЕЋУСОБНИХ ОДНОСА

Закључен у Прешево дана 15.03.2023.

УГОВОРНЕ СТРАНЕ : 1. Самет Хетеми из села Црпотинце, Општина Прешево, који поседује личну карту број 006791099 издата дана 26.05.2015 године, са ЈМБГ 1812959742918 (у даљем тексту; Уговарач 1)

2. ЕСА ДОО из Прешева ул. Браћа Фрешери Бр.21, ПИБ 107767357, матични број 20867868 коју заступа директор Енис Хетеми из села Црпотинце, Општина Прешево, који поседује личну карту број 010417314 издата дана 13.05.2019 године са ЈМБГ 2304988970014. (у даљем тексту : Уговарач 2)

Члан 1.

Уговарач Хетеми Самет је власник непокретне имовине и то кат.парцеле број 2180/22 која се налази на месту зв<лапинци>културом воћњак 1 класе у површини од 670м2, уписана у А-листу непокретности број 5562 за КО Прешево.

Члан 2.

С обзиром да на предметној парцели Кп бр. 2180/22 са подацима из Члана 1 овог уговора, Уговарач ЕСА ДОО жели да изгради вишепородично стамбено-пословни објекат, са максималним степеном изграђености који дозвољавају урбанистички услови на овим парцели, то уговарачи закључују овај уговор и регулишу своје међусобне односе на следећи начин:

Члан 3.

Уговарач ЕСА ДОО из Прешева, обавезује се:

- да у најкраћем року изради инвестиционо-техничку документацију за изградњу пословно- стамбеног објекта на КП бр. 2180/22 са подацима из А-листа непокретности број 5562 за КО Прешево.

- поднесе захтев Градској управи Града Прешево за издавање грађевинске дозволе и пре почетка радова поднесе овом органу пријаву о почетку изградње

- да по добијању грађевинске дозволе омогући Уговарачу Хетеми Самета избор стамбене јединице и гаражно паркинг места у површини од 30% укупне грађевинске изграђене површине

- да је рок за завршетак стамбено-пословног објекта након добијања одобрења за изградњу и пријаве радова, не дужи од 32 месеца.

Члан 4.

Уговарац Хетеми Самет обавезује се :

- да своје предметне непокретности оцисти ствари најкасније до 15.04.2023. год.

Члан 5.

Уговарачи сагласно изјављују да ће након добијања правноснажне грађевинске дозволе за изградњу пословно-стамбеног објекта на КП бр. 2180/22 са подацима из А-листа непокретности број 5562 за КО Прешево, сачинити Анекс овог Уговора у коме ће тачно одредити локацију стамбених јединица и гаражног паркинг места које ће припасти у својину Уговараца Хетеми Самета, стим што ће исте имати право избора станова и гаражног паркинг места који ће им припасти у својину, пре било ког другог лица.

Члан 6.

Уговарац Хетеми Самет на основу овог Уговора и укњижења целог новоизграђеног објекта, могу да без даљег присуства Уговараца ЕСА ДОО укњиже своје право на физичким деловима новоизграђене непокретности која је предмет овог Уговора (клазула итабуланди).

Члан 7.

Склапањем овог Уговора, Уговарац ЕСА ДОО стиче право да се укњижи у катастар непокретности као власник земљишта на предметној парцели КП бр. 2180/22 са подацима из А-листа непокретности број 5562 за КО Прешево са обимом 1/1.

Члан 8.

Уговарачи сагласно изјављују да су овај Уговор закључили сагласном изјавом воља, без икаквих мана воља.

Члан 9.

На све што није регулисано овим Уговором примењиваће се одредбе Закона о облигационим односима и других позитивних прописа.

Члан 10.

У случају спора надлежан је Основни суд у Бујановцу.

Члан 11.

Овај уговор је сачињен у довољном броју истоветних примерака за потребе странке и јавног бележника.

УГОВАРАЧ 1


Хетеми Самет

УГОВАРАЧ 2


Хетеми Енис

Република Србија
Основни суд у Бујановцу
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Бејзад Илџи
Прешево
Ул. Сава Ковачевић 5/1/8

ОПУ:123-2023.
Страна 1. (прва)

-----КЛАУЗУЛА О ПОТВРЂИВАЊУ ПРИВАТНЕ ИСПРАВЕ-----
----- (СОЛЕМНИЗАЦИОНА КЛАУЗУЛА) -----

Ја, Бејзад Илџи у својству јавног бележника потврђујем да су дана 15.03.2023 (петнаестог марта две хиљаде двадесет треће) године у моју јавнобележничку канцеларију приступиле странке:-----

1. **Самет Хетеми**, име родитеља Афуз, рођен у с. Црнонтице, општина Прешево, дана 18.12.1959. (осамнаестог децембар хиљаду деветсто педесет девете) године, са пребивалиштем у с.Црнонтице Општина Прешево, нема улица 66, ЈМБГ 1812959742918, чији сам идентитет утврдио увидом у личну карту број 006791099, издату дана 26.05.2015. године, од стране Пс у Прешеву, која важи до 26.05.2025. године, као уговорач.-----

2. **ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО ЕСА ДОО ПРЕШЕВО** са седиштем у Прешеву улица Браће Фрашери 66 (66), МБ 20867868, ПИБ 107767357, законски заступник Енис Хетеми из с. Црнонтице, име родитеља Самет рођен у Гњилане, Општина Гњилане, дана 23.04.1988. (двадесет трећег април хиљаду деветсто осамдесет осме) године, са пребивалиштем у с.Црнонтице Општина Прешево, ЈМБГ 2304988970014, чији сам идентитет утврдио увидом у личну карту број 010417314, издату дана 13.05.2019. године, од стране Пс у Прешеву, која важи до 13.05.2029. године, као уговорач.-----

Странке су поднеле на потврду: Уговор о регулисању међусобних односа од 15.03.2023 (петнаестог марта две хиљаде двадесет треће) године, који је сачињен у Прешеву, између странака (у даљем тексту: приватна исправа).-----
Исправа је сачињена на 2 (два) листа, исписана ћириличним писмом, одштампана једнострано на штампачу.-----

У прилогу се налазе исправе које је јавни бележник копирао и које су придружене примерку приватне исправе који остаје у списима предмета, након солемнизационе клаузуле, и то:-----

1. Подаци из ГКИС-РГЗ за лист непокретности број 5562 за КО Прешево од 15.03.2023. године.-----
2. Извод из електронског читача личне карте Хетеми Енис, бр. 010417314 издата од стране Пс у Прешеву, дана 13.05.2019. године.-----
3. Извод из електронског читача личне карте Хетеми Самет, бр. 006791099 издата од стране Пс у Прешеву, дана 26.05.2015. године.-----
4. Фотокопија Уговора о купопродаји непокретности ОПУ:316-2020 од 17.09.2020 године оверен од стране Јавног бележника Бејзад Илџи из Прешева.-----


Јавни бележник

5. Извод из АПР-а од 15.03.2022 године.

Потврђује се да је приватна исправа од стране јавног бележника испитана и утврђено да је иста написана у складу са службеном употребом језика и писма, те да иста није исправљена, преиначена, брисана, прецртана, уметнута или додата, поцепана, оштећена или сумњива по свом спољашњем облику.

Утврдио сам да уговорници говоре српски језик, да су писмени и способни да прочитају и потпишу исправу, те због тога није потребно присуство сведока, тумача и преводиоца.

Утврдио сам да су странке способне за закључење правног посла који је предмет приватне исправе и уверио сам се у постојање њихове озбиљне и слободне воље за закључење истог, те да у потпуности схватају значај и последице правног посла.

Утврдио сам да се предметна непокретност налази на подручју Основног суда у Бујановцу, те да сам надлежан за оверу ове исправе.

Уговорним странкама сам објаснио правне домете, смисао и последице закључења правног посла који је предмет приватне исправе, те сам утврдио да је правни посао дозвољен, односно да није у супротности са принудним прописима, јавним поретком и добрим обичајима.

Упозорио сам странке на одредбе Закона о заштити података о личности („Сл.Гласник РС“ бр.97/2008, 104/2009-и др. Закон, 68/2012-одлука УС и 107/2012) у погледу коришћења личних података и странке су дале сагласност за коришћење и чување података и достављање информација и заштићених података овлашћеним органима ради спровођења ове исправе, те оним државним органима односно институцијама, којима сам ја по основу законских и подзаконских аката обавезан исте доставити.

На лични захтев странака солемнизациона клаузула о потврђивању је написана на службеном језику ћириличним писмом.

Упозорио сам странке да подаци из листа непокретности који је приложен уз овај запис можда не одговарају тренутном стању у катастру непокретности, на што уговарач Савет изјављује да од дана издавања листа непокретности који је приложен није било промена и то гарантује уговарача, те да нема потребе да јавни бележник сам врши увид у катастар непокретности непосредно пре потписивања овог записа.

Да уговарач постаје власник предметне непокретности даном укњижбе права својине у своју корист код надлежног катастра непокретности, а не даном закључења и потврђивања овог уговора, односно да на објектима који су изграђени без одобрења за изградњу ће стећи право својине када се за то створе и остали законом предвиђени услови.

Упозорио сам странке на последице у случају супротног поступања у вези са напред наведеним, након тога уговарач Хетеми Савет изјављује да предметна непокретност је лична његова имовина а као доказ је приложио Уговора о купопродаји непокретности ОПУ:316-2020 од 17.09.2020 године оверен од стране Јавног бележника Бејзад Илџи из Прешева, где супруга уговарача Самета, Хетеми Мисрете изјавила да се наведена непокретност у катастар упише као његова посебна имовина уговарача Самета.


Јавни бележник

Поучио сам и упозорио уговарачи на одредбе чл.7. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова да се заједничка својина по основу стицања у току трајања брачне заједнице и на другог супружника уписује катастар непокретности на основу извода из матичне књиге венчаних, осим ако се катастру достави изјава оба супружника да се конкретном случају не ради о заједничкој имовини, већ о посебној имовини једног од супружника, или ако супружници овом исправом стичу сусвојину са одређеним уделима, те да се таква изјава може дати у овој или посебној исправи.

Упозорио сам уговорне странке у погледу начела једнаке вредности давања, да би било упутно да путем вештака утврде реалну вредност предметне некретнине, а како би се избегло евентуално раскидање уговора због прекомерног оштећења, на шта странке изјављују да остају при свему што су уговориле, као и при цени коју су споразумно утврдиле у овом уговору.

Упозорио сам уговорне странке у погледу начела једнаке вредности давања, да би било упутно да путем вештака утврде реалну вредност предметне некретнине, а како би се избегло евентуално раскидање уговора због прекомерног оштећења, на шта странке изјављују да остају при свему што су уговориле, као и при цени коју су споразумно утврдиле у овом уговору.

Упозорио сам странке да је према Закону о спречавању прања новца и финансирања тероризма ограничено готовинско пословање, и да износ преко 10.000,00 евра (десетхиљада евра) може примити само преко пословног рачуна банке, будући да је кршење те одлуке прописано као прекршај.

Упозорио сам уговорне стране и предочио им следеће:

- да се право власништва стиче тек уписом у надлежни катастар непокретности и да се поступак уписа покреће по службеној дужности, али и странка може поднети захтев за упис у катастар непокретности преко е-шалтера осим ако је то законом изричито искључено,

- да постоји законска обавеза да у року од 24 (двадесетчетри) часа од тренутка потврђивања исправе достави катастру ради уписа сходно чл.22 став 1 тачка 2 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова,

- да постоји законска обавеза да уз исправу катастру достави и пореско изјашњење пореског обвезника ради утврђивања пореза на пренос апсолутних права и пореза на имовину, осим у случају када обвезник одбио да потпише пореско изјашњење.

Упозорио сам уговорне странке на могућност постојања судског спора везано за предметну некретнину, након чега уговарач Самет под пуном кривичном и материјалном одговорношћу изјављује да се предметна некретнина не налази под било каквим судским спором. Уговарач је упознат са последицама и ризицима, и свесно прихвата исте и не тражи додатне провере у Основном суду у Бујановцу или било ком другом суду, јер жели да се овај уговор овери данас.

Упозорио сам уговорне стране да не одговарам за тачност података унети у приватну исправу у смислу бројева и слова на шта су странке изјавиле да су разумеле упозорење и да прихватају ризике и последице у вези са тим, да инсистирају да се поштује аутономија воље странака да се овери садржај ове приватне исправе.


Јавни бележник

Присутним уговорним странама сам прочитао приватну исправу и текст ове клаузуле о потврђивању приватне исправе, те сам се уверио да садржај исправе представља њихову стварну вољу.

-странкама прочитана исправа – Уговор о регулисању међусобни односа, закључен између странака, као и клаузула о потврђивању истог.

Након тога, **ПОТВРЂУЈЕ СЕ** да је у присуству јавног бележника:

- да су странке усмено изјавиле да су разумеле садржину и правне последице правног посла којег су закључиле и да је њихова воља у свему верно унета у приватној исправи, те да исправа у потпуности одговара њиховој вољи,

- да су исправу својеручно потписале, те да су сагласне са садржином ове клаузуле о потврђивању приватне исправе.

Јавни бележник је предочио странкама да је увидом у Регистар о промету непокретности који се води пред Основним судом у Бујановцу за период од 01.01.2011.године до 15.03.2023. године, утврђено је да са предметном непокретношћу није двоструко прометовано, те се резултати увида прилажу списима.

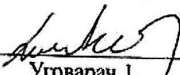
Јавнобележничка награда за потврђивање приватне исправе,обрачуната је и наплаћена на основу чл.5, 14 и 21 (тарифни број 1, 9 и 18) Јавнобележничке тарифе у укупном износу од 9.000,00 (деветхиљада) динара, који износ обухвата:

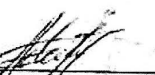
-награду у износу од 5.400,00 (петхиљадачетрсто) динара и ПДВ 20% у износу од 1.080,00 (хиљадуосамдесет) динара,

-награда за издавање додатног примерка износи 1.500,00 (хиљадупетсто) динара и ПДВ 20% у износу од 300,00 (триста) динара,

-накнаду материјалних трошкова у износу од 600,00 (шесто) динара и ПДВ 20 % износу од 120,00 (стводвадесет) динара.

Исправа је потписана у 4 (четри) примерка, од којих се 1 (један) примерак са клаузулом о потврђивању приватне исправе и прилозима чува код јавног бележника, странкама са клаузулом о потврђивању приватне исправе, са прилогом, предаје се по 1 (један) примерак док се још један додатни примерак се предаје уговорача Самета. Селемнизација приватне исправе је извршена у канцеларији јавног бележника Бејзад Илјази, дана 15.03.2023. (петнаестог марта двехиљадедвасеттреће) године у 10,20 (десетидвадесет) часова.


Уговорач 1.
Самет Хетеми


Уговорач 2.
Енис Хетеми




Јавни бележник
Бејзад Илјази
Прешево
Ул. Сава Ковачевић бр. 5/1/8

BEJZAD ILJAZI
јавни бележник-noter
Прешево-Preshevo

D. URBANISTIČKI PROJEKAT - GRAFIČKI DEO

SADRŽAJ:

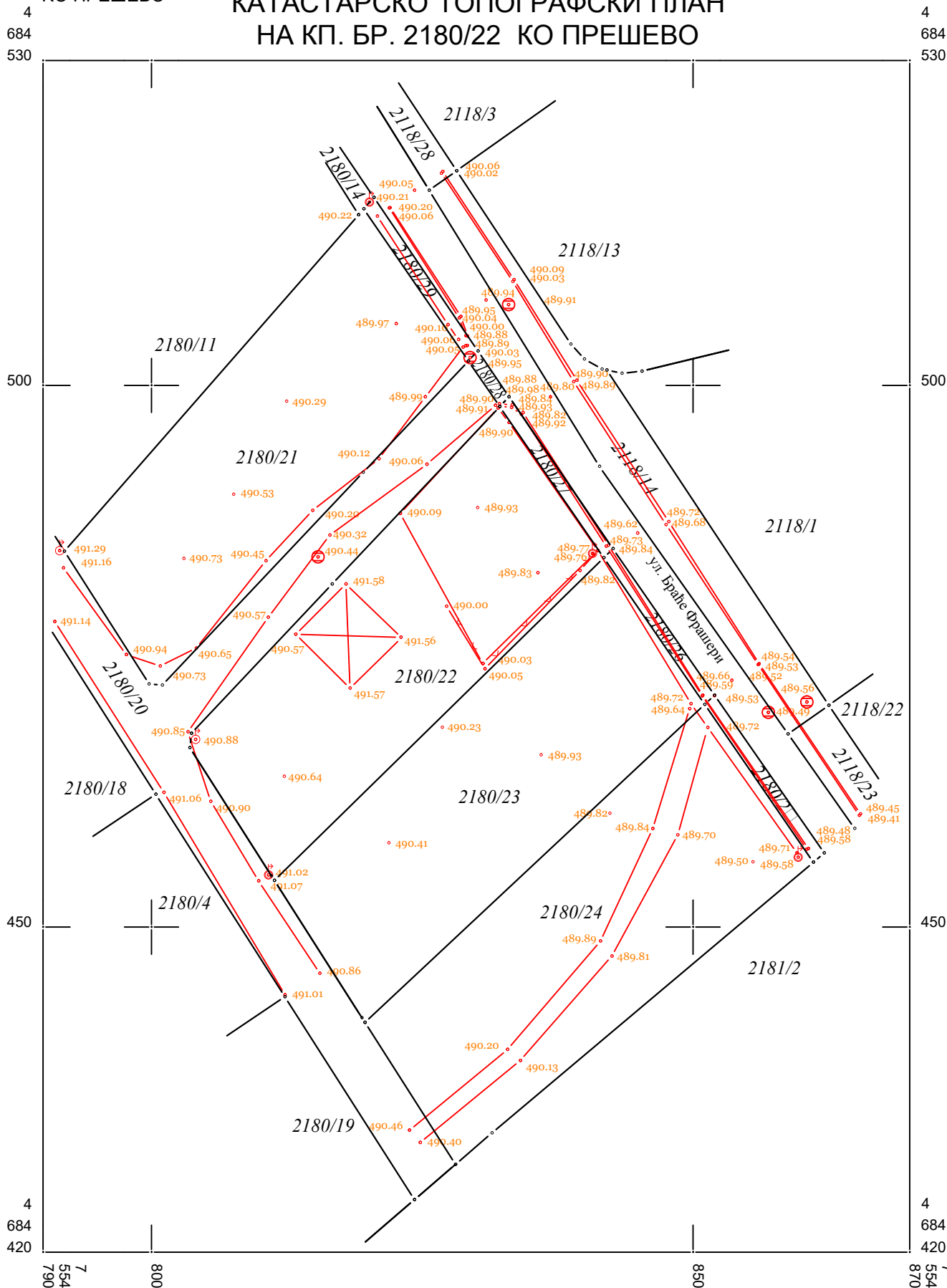
0. . Katastarsko topografski plan	R 1:500
1. Katastarsko topografski plan sa granicom obuhvata urbanističkog projekta	R 1:250
2. Regulaciono I nivelaciono rešenje saobraćaja	R 1:250
3. Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu	R 1:250
4. Idejno arhitektonsko rešenje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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА ПРЕШЕВО

КО ПРЕШЕВО

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН НА КП. БР. 2180/22 КО ПРЕШЕВО



Датум: октобар 2022. год.

БРОЈ ПРЕДМЕТА: 952-070-91064/2022

РАЗМЕРА 1 : 500

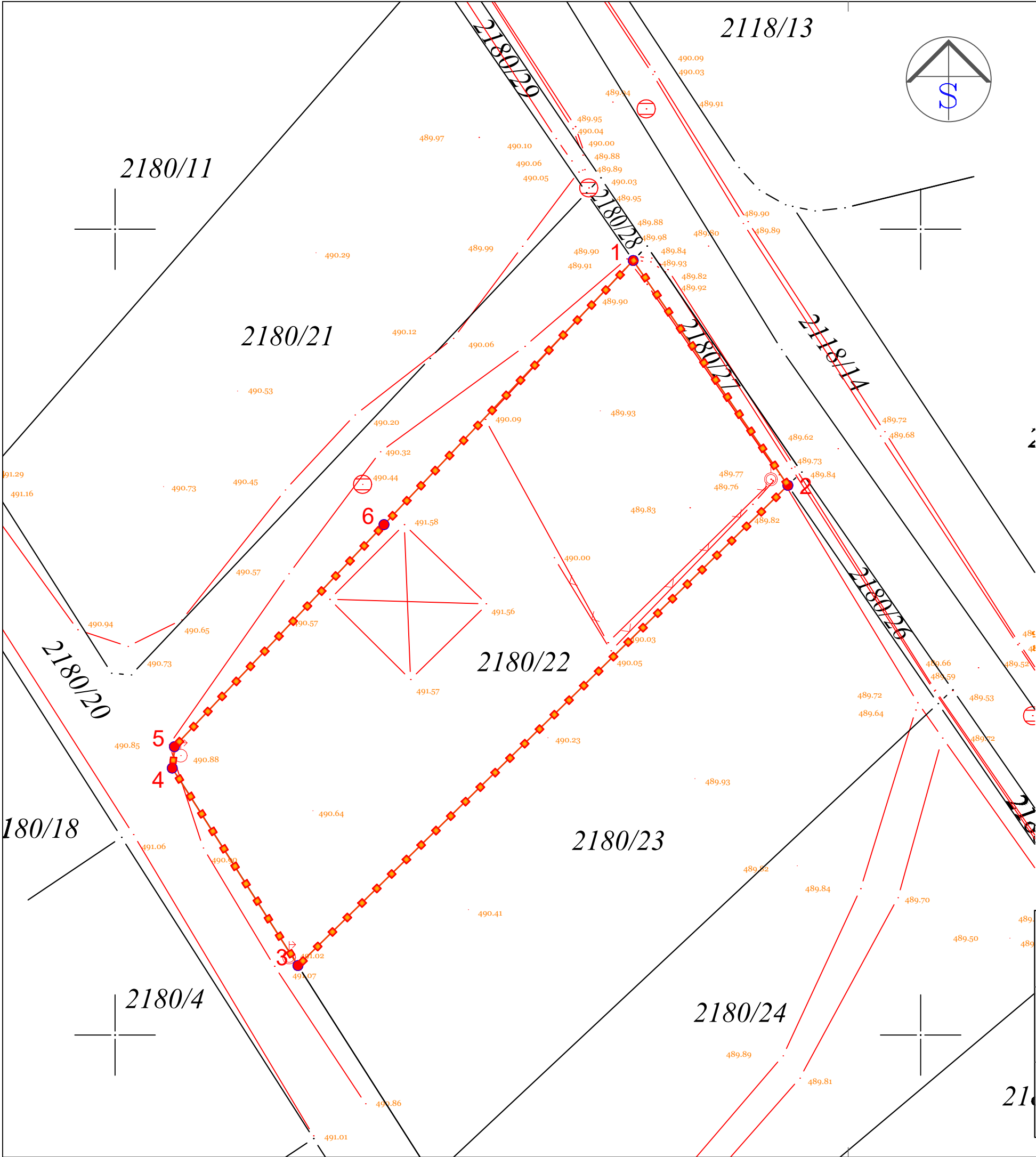
Геодезија Д. А. Вучетић

Светозара Марковића бр. 1



Dušan Vučetić pr
Radnja za geodetske usluge
GEODEZIJA
D.A. VUČETIĆ mb

Dušan V

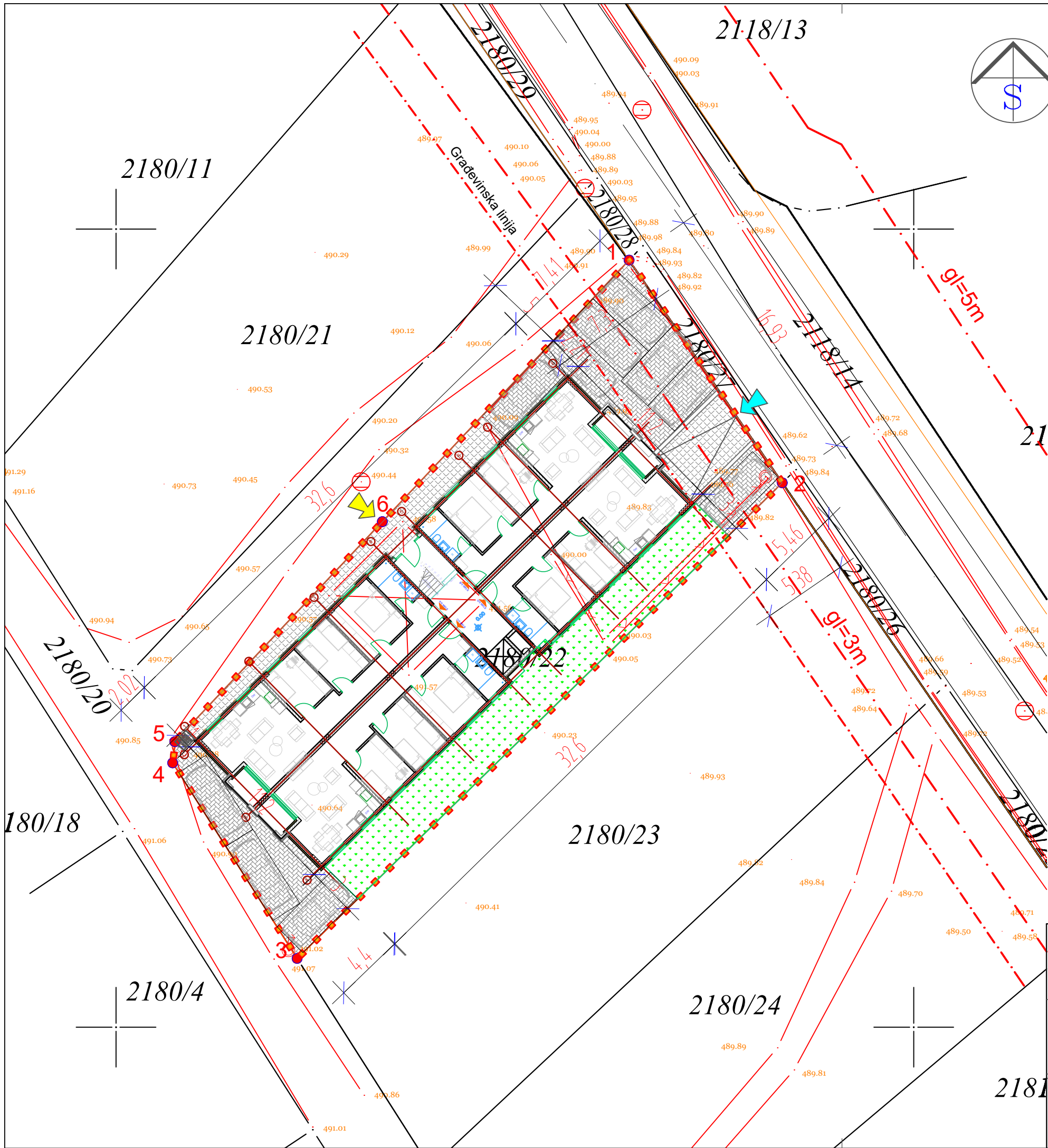


GRANICA OBUHVATA		
ОЗНАКЕ	КООРДИНАТЕ	
	Y	X
1	7554832.16	4684498.05
2	7554841.76	4684484.10
3	7554811.35	4684454.31
4	7554803.55	4684466.56
5	7554803.68	4684467.89
6	7554816.69	4684481.67

LEGENDA

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

 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING "VeeLeN GROUP" doo VRANJE ul. Partizanska br.10/D5, tel: 063/487-941		PROJEKAT: Arhitektonsko-urbanistička razrada lokacije za k.p. 2180/22 KO Preševo, Višeporodični stambeni objekta Po+P+4	
odgovorni projektant: d.i.a. Nenad Stojković 		SADRŽAJ CRTEŽA KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN SA GRANICOM OBUHVATA URBANISTICKOG PROJEKTA	
projektant: 		INVESTITOR: ESA doo ul.Braća Frašeri br.21 Preševo	
		LOKACIJA: k.p. 2180/22 KO Preševo	
datum: 04.2023.	znak: A	br. teh. dn: 85/23	razmera: R=1:250
		broj lista: 1	



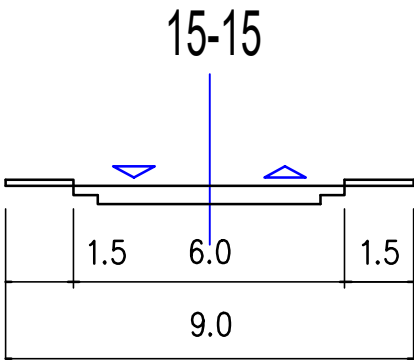
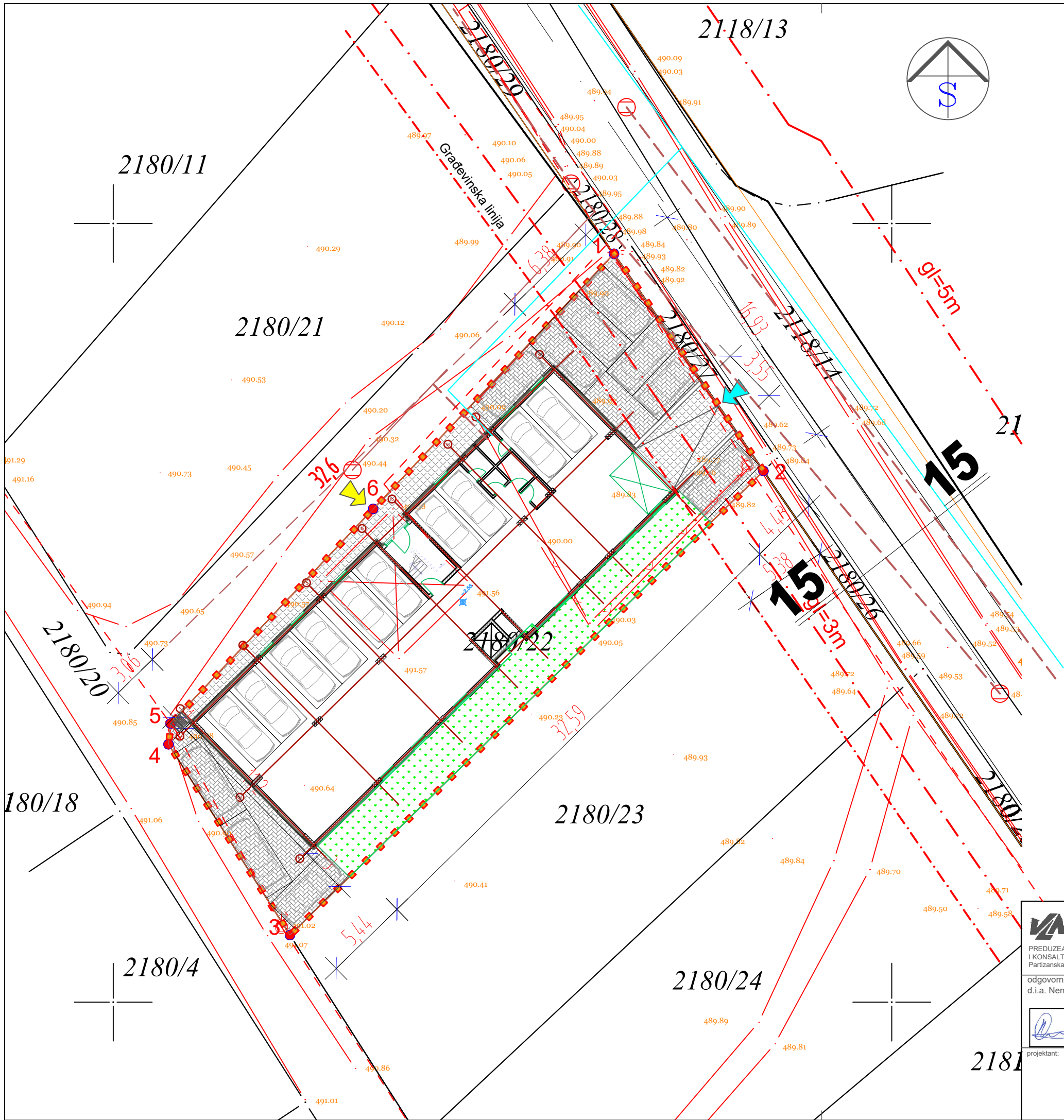
BILANS POVRŠINA:

URBANISTIČKI PARAMETRI PREMA DRUGOJ IZMENI PGR Preševo	URBANISTIČKI PARAMETRI PREMA IDEJNOM REŠENJU
Namena: - Stanovanje srednjeg intenziteta - Linijski centar srednjeg intenziteta	Namena: Višeporodični stambeni objekat
Tipologija objekta: Slobodno stojeći, u prekinutom i neprekinutom nizu	Tipologija objekta: Slobodno stojeći objekat
Građevinska parcela: min. površina parcele 600,00 m ² min. širina parcele 15 m	Građevinska parcela: površina parcele 670 m² širina parcele 16.93 m
Indeks zauzetosti: max. površina objekata u prizemlju prema stepenu zauzetosti od 60% iznosi 402 m ²	Indeks zauzetosti: površina objekata 367.60 m ² Indeks zauzetosti iznosi 54.9%
Zelenilo: min. površina zelenila 10% - iznosi 67,00 m ²	Zelenilo: površina zelenila je 14,18 % - iznosi 95,00 m²
Max. spratnost objekta: max. spratnost objekta P+4 max. visina objekta 19.5 m do kote slemena max. visina objekta 16.5 m do kote venca	Max. spratnost objekta: N1 - spratnost objekta P+4 visina objekta 17.60 m do kote slemena visina objekta 14.80 m do kote venca
Parkiranje: 1pm na 1 stan	Parkiranje: 20 stana = 20 pm UKUPNO: 20 pm (10 u objektu i 10 na parceli van objekta)
Horizontalna regulacija: Građevinska linija udaljena od regulacione linije 3,0m	Horizontalna regulacija: rastojanje građevinske linije od regulacione linije je 4.26m

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
- Ulaz u objekat
- Ulaz u garažu

 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING "VeeLeN GROUP" doo VRANJE ul. Partizanska br.10/D5, tel: 063/487-941 		PROJEKAT: Arhitektonsko-urbanistička razrada lokacije za k.p. 2180/22 KO Preševo, Višeporodični stambeni objekta Po+P+4		
odgovorni projektant: d.i.a. Nenad Stojković		SADRŽAJ CRTEŽA	REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE	
 projektant: 		INVESTITOR:	ESA doo ul.Braća Frašeri br.21 Preševo	
		LOKACIJA:	k.p. 2180/22 KO Preševo	
datum:	znak:	br. teh. dn:	razmera:	broj lista:
04.2023.	A	85/23	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
- Ulaz u objekat
- Ulaz u garažu
- 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		PROJEKAT: Arhitektonsko-urbanistička razrada lokacije za k.p. 2180/22 KO Preševo, Višeporodični stambeni objekta Po+P+4	
odgovorni projektant: d.i.a. Nenad Stojković		SADRŽAJ CRTEŽA PRIKAZ SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU	
projektant:		INVESTITOR: ESA doo ul.Braća Frašeri br.21 Preševo	
		LOKACIJA: k.p. 2180/22 KO Preševo	
datum: 04.2023.	znak: A	br. teh. dn: 85/23	razmera: R=1:250
			broj lista: 3