

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

Na zahtev investitora: VLORA-COM DOO, D. SUŠAJA PREŠEVO

Preduzeće VeeLeN GROUP doo Vranje

izradilo je:

URBANISTIČKI PROJEKAT

**ARHITEKTONSKO URBANISTIČKA RAZRADA LOKACIJE
ZA KPBR 1357, 1358 I 1359 KO PREŠEVO,
KOMPLEKS VIŠEPORODIČNIH STAMBENO-POSLOVNIH
OBJEKATA, SPRATNOSTI P+4**

NARUČILAC:

VLORA-COM DOO, D. SUŠAJA PREŠEVO

Br. tehničkog dnevnika:

149/23

Datum:

10.08.2023. godine

SADRŽAJ

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

A. OPŠTA DOKUMENTACIJA

SADRŽAJ:

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

1. Izvod iz registra privrednih subjekata



Регистар привредних субјеката
БД 45271/2018

Дана, 30.05.2018. године
Београд

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

Име и презиме: Ненад Стојковић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE KONSALTING I INŽENJERING VEELEN GROUP DOO VRANJE

Регистарски/матични број: 20153377

и то следећих промена:

Промена претексне делатности:

Брише се:

7490 - Остале стручне, научне и техничке делатности

Уписује се:

7111 - Архитектонска делатност

О б р а з л о ж е њ е

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

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

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

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



2. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste

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

R E Š E N J E

o određivanju odgovornog urbaniste
za izradu

URBANISTIČKOG PROJEKTA

**ARHITEKTONSKO URBANISTIČKA RAZRADA LOKACIJE
ZA KPBR 1357, 1358 I 1359 KO PREŠEVO,
KOMPLEKS VIŠEPORODIČNIH STAMBENO-POSLOVNIH OBJEKATA,
SPRATNOSTI P+4**

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

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

P O T V R D A:

Ovim se potvrđuje da je navedeno lice ispunilo uslove propisane članom 38 Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13--odluka US, 50/2013--odluka US, 98/2013--odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, , 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23).

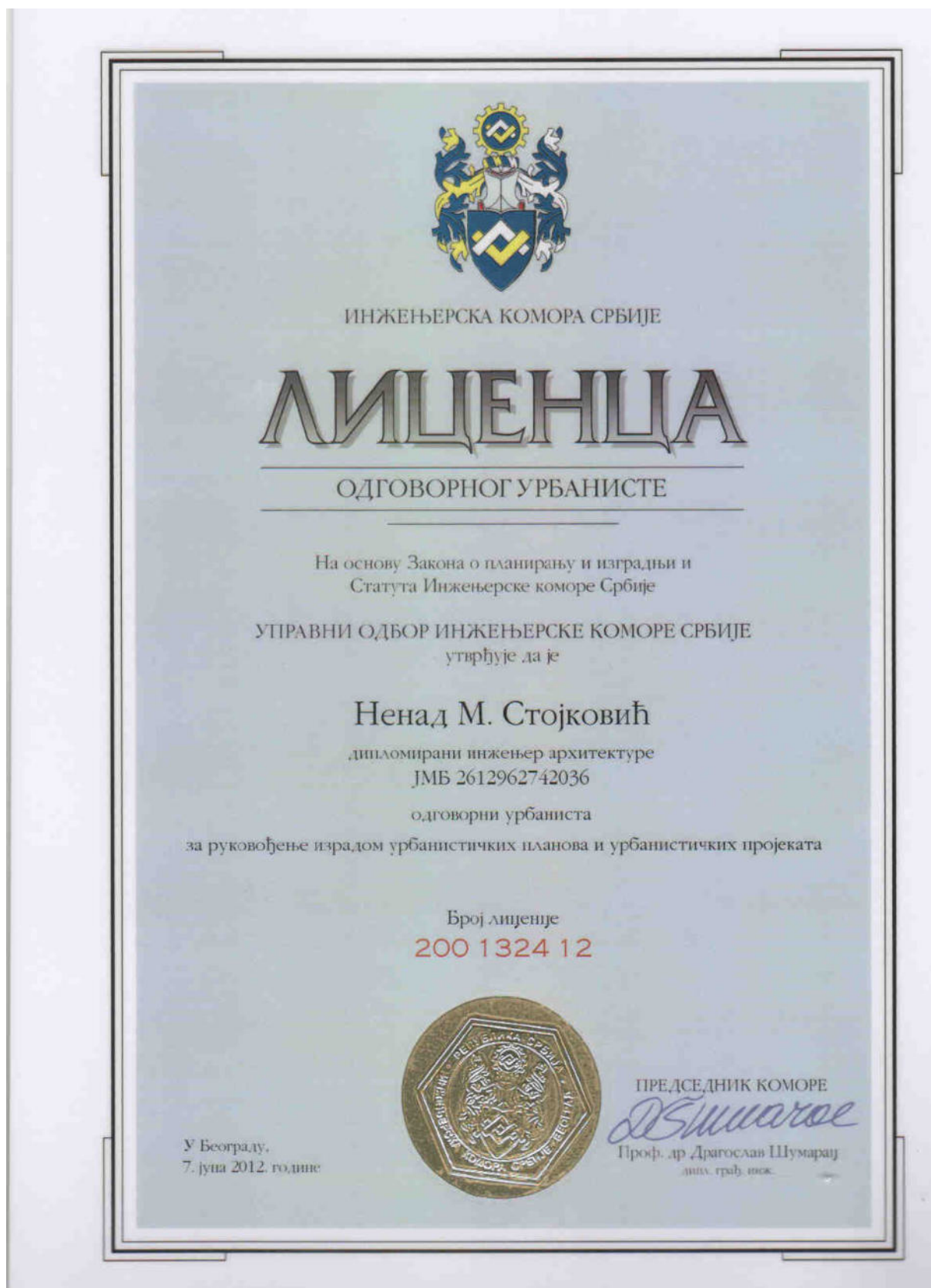
Vranje

D I R E K T O R

10.08.2023. godine

dia. Nenad Stojković

3. Licenca odgovornog urbaniste



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



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

ПОТВРДУ

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

200 1324 12

Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката

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



М.П.

Председница Инжењерске коморе Србије

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

4. Izjava odgovornog urbaniste

o usaglašenosti dokumentacije i primeni propisa

Ovim izjavljujem:

1. Da je Urbanistički projekat ARHITEKTONSKO URBANISTIČKA RAZRADA LOKACIJE ZA KPBR 1357, 1358 I 1359 KO PREŠEVO, KOMPLEKS VIŠEPORODIČNIH STAMBENO-POSLOVNIH OBJEKATA, SPRATNOSTI P+4, urađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23)
2. Da je Urbanistički projekat urađen u skladu sa „Izmena i dopuna PGR“ Preševa („Sl.gl. opštine Bujanovac“, br. 26/15)
3. I da su prilikom izrade Urbanističkog projekata poštovani i primenjeni svi važeći propisi, standardi i normativi.

10.08.2023. godine

Odgovorni urbanista:

Nenad Stojković
Licenca br. 200 1324 12

B. URBANISTIČKI PROJEKAT - TEKSTUALNI DEO

SADRŽAJ:

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

1. UVODNI PODACI, PRAVNI I PLANSKI OSNOV

1.1. Uvodni podaci:

Povod za izradu Urbanističkog projekta je obaveza izrade koja je propisana „Izmena i dopuna PGR“ Preševa („Sl.gl. Opštine Bujanovac“, br. 26/15), za potrebe urbanističko-tehničkog oblikovanja objekata, lokacija i kompleksa višeporodičnog stanovanja, višeporodično stambeno-komercijalnih objekata i komercijalnih objekata, spratnosti P+3 i više.

Cilj izrade ovog Urbanističkog projekta je *"Potreba za detaljnom arhitektonsko-urbanističkom razradom u području naselja sa mešovitim stanovanjem*, a prema „Izmena i dopuna PGR“ Preševa („Sl.gl. Opštine Bujanovac“, br. 26/15).

Shodno tome, na zahtev investitora VLORA-COM DOO, D. SUŠAJA PREŠEVO, pristupili smo izradi Urbanističkog projekta, sa opredeljenjem da se izvrši izgradnja 4 objekta i to: jedan objekat višeporodični stambeno-poslovni, a druga tri čisto stambeni objekti, svi spratnosti P+4.

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

1.2. Pravni osnov:

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

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

1.3. Planski osnov:

„Izmena i dopuna PGR“ Preševa („Sl.gl. opštine Bujanovac“, br. 26/15).

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA SA PODACIMA O PARCELI I OKRUŽENJU

Obuhvat urbanističkog projekta sačinjavaju tri cele katastarske parcele i to: 1357, 1358 i 1359 K.O. Preševo, ukupne površine 7074,00 m².

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

Parcela izlazi na javnu površinu sa južne strane, saobraćajnica k.p.br. 2758 KO Preševo, koja nije izvedena u projektovanom profilu iz Plana. Sa zapadne strane su kpbr 1356 i 1355. Sa severne strane su kpbr 1377, 1375 i 1374, dok su sa istočne strane kpbr 1361 i 1360. Na predmetnom području nema izgrađenih objekata, kao ni na susednim parcelama.

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

Postojeće stanje katastarske parcele:

Broj kat. parcele	Katastarska opština	Površina cele kat. parcele (m ²)
1357	Preševo	6026
1358	Preševo	601
1359	Preševo	447
Ukupna površina obuhvata:		7074
Površina rezervisana za javnu namenu		162
Ukupna površina parcele za obračun:		6912

3. USLOVI IZGRADNJE

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

3.1. NAMENA

Prema „Izmena i dopuna PGR“ Preševa, lokacija se nalazi u okviru građevinskog područja gde je predviđena namena – Stanovanje srednjeg inteziteta – CELINA 2, mešovito stanovanje, sa direktnom primenom Plana.

Pretežna (dominantna) namena prostora je stanovanje srednjeg intenziteta-mešovito stanovanje (porodično i višeporodično stanovanje).

Kompatibilne namene (prateća i dopunska namena) su sadržaji i delatnosti koje su sa stanovanjem kompatibilni i koji služe zadovoljenju svakodnevnih potreba stanovnika (dečije ustanove, zdravstvene ustanove, obrazovanje, sportski kompleksi, komercijalne delatnosti, trgovina na malo, lokali za različitu zanatsku proizvodnju), preduzeća čija delatnost ne ugražava susedstvo i koja se mogu uklopiti u stambeno naselje, usluge, turističko-smeštajni kapaciteti, kancelarijsko poslovanje i slično.

Namene koje nisu dozvoljene su proizvodnja i obrada sirovina, skladišta, robni i distributivni transport, sadržaji koji izazivaju veliku buku i slično.

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

3.2. Regulacija kompleksa

Prema „Izmena i dopuna PGR“ Preševa („Sl.gl. Opštine Bujanovac“, br. 26/15)., definisan je pojas regulacije sa južne strane obuhvata Urbanističkog projekta. Planom je

predviđena saobraćajnica, profila 10m (2,0+6,0+2,0) koja se proteže istok zapad. Ova saobraćajnica seče obuhvat Urbanističkog projekta te je potrebno formirati parcelu namenjenju za javnu namenu, a sve u skladu sa Planom i grafičkim prilogom broj 6 – „Saobraćajno rešenje sa regulacionim i nivelacionim linijama ulica i površina javne namene, nivelacioni plan i urbanistička regulacija sa građevinskim linijama“

Veličina građevinske parcele je 6912m².

Širina fronta građevinske parcele je 45,7 metara. Dužina bočnih strana građevinske parcele su, sa istočne strane 159.6 metara, a sa zapadne strane 150 metara.

Horizontalna regulacija:

Udaljenje građevinske linije od regulacione linije dato je na grafičkom prilogu 6 Plana, i iznosi 5,0 metara.

Udaljenje slobodnostojećih objekata u odnosu na bočne granice parcele (objekti spratnosti P+4) je minimalno 3,0 metara, prema Planu. Urbanističkom razradom objekti su postavljeni na udaljenosti od minimalno 9,6 metara od bočnih granica parcele.

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

Udaljenje objekta od susednih, bočnih objekata je 1/3 višeg objekta ukoliko se na bočnim stranama predviđu otvori stambenih prostorija. Na susednim parcelama nema izgrađenih objekata, ali kako je objekat udaljen min 9.6 metara a visina objekta do venca je 15,32 m vidi se da su objekti već udaljeni i više od 1/3 visine i to od susedne parcele.

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

Vertikalna regulacija:

Maksimalna spratnost objekta, za parcele veće od 600 m² je P+4, što odgovara visini objekta od oko 16,5 metara do kote venca, odnosno 19,5 metara do kote slemena. Idejnim rešenjem predviđa se izgradnja objekta spratnosti P+4 sa visinom venca od 15,32m odnosno visine slemena 17,59 metara.

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

Pešački prilaz do objekata je pešačkim stazama.

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

3.3. Nivelacija kompleksa

Teren je u blagom padu od juga prema severu.

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

3.4. Pristup lokaciji

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

3.5. Parkiranje

Parkiranje je rešeno na parceli gde je smešteno 119 parking mesta. Dimenzije parking mesta su od 2,30/4,80 m i 2,0/5,50 m, dok su dimenzije parking mesta za osobe sa posebnim potrebama 3,70/4,80 metara.

3.6. Kontejner

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

4. NUMERIČKI POKAZATELJI

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

NUMERIČKI PODACI - URBANISTIČKI PARAMETRI		
	Prema Izemene i dopune PGR-a Preševa	prema Urbanističkom projektu
Namena	- <u>Pretežna (dominantna) namena:</u> - Stanovanje srednjeg inteziteta – me- šovito stanovanje (porodično i više- porodično)	- stanovanje srednjeg inten- ziteta – kompleks više- porodičnih stambeno-poslovnih objekata
Odnos namene površina	Lamela A: Poslovanje Stanovanje	20% poslovanje 80% stanovanje
	Lamela B: Poslovanje Stanovanje	0% poslovanje 100% stanovanje
	Lamela C: Poslovanje Stanovanje	0% poslovanje 100% stanovanje

	Lamela D: Poslovanje Stanovanje	0% poslovanje 100% stanovanje
Min. površina parcele	600 m ²	6912 m ²
Min. širina parcele	15 m	45,7 m
Indeks iskorišćenosti parcele	60 % 4147 m ²	41,29 % 2854 m ²
Maksimalna spratnost objekta	P+4	P+4
Pristup parceli	iz Opštinske saobraćajnice	iz Opštinske saobraćajnice
Parkiranje	poslovanje: 1pm / jedna poslovna jedinica stanovanje: 1 pm / jedan stan	Lamela A=(5+24)0=29pm Lamela B=30pm Lamela C=30pm Lamela D=30pm UKUPNO 119 PM
Zelenilo	Min 15%- 1037 m ²	1044 m ² – 15,1 %

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

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

6 NAČIN PRIKLJUČKA NA INFRASTRUKTURU

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

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

Saobraćajna infrastruktura:

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

Elektroenergetska infrastruktura:

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

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

Sve elektroenergetske vodove na predmetnoj parceli rešiti putem podzemnog 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 održen broj radnika koji će biti zapošljeni.

Postaviti revizione silaze na svim prelomima i priključcima.

Odvođenje atmosferskih voda gravitaciono ka zelenilu na parceli.

Uslovi energetske efikasnosti:

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

Uslovi protivpožarne zaštite:

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

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

7. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

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

8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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

9. USLOVI ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA

Prema „Izmena i dopuna PGR“ Preševa u obuhvatu urbanističkog projekta nema evidentiranih zaštićenih kulturnih dobara.

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

10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

TEHNIČKI OPIS UZ IDEJNO REŠENJE

ARHITEKTURA

Ovim projektom predviđena je izgradnja stambene zgrade sa vise stanova. Objekat je spratnosti Pr+4 u Preševo, na k.p. br: 1357,1358,1359 KO Preševo.

KONSTRUKCIJA

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

- Stepenište je armirano betonsko liveno na licu mesta.
- Vertikalni serklaži su armirano betonski MB30.
- Horizontalni serklaži su od armiranog betona MB30.
- Krovna konstrukcija je drvena oslonjena na međuspratnu konstrukciju, pokrivena je plastificirani limom $d=0.05$ cm.

SPOLJAŠNJA OBRADA

- Spoljašni zidovi se sastoje od demit $d=10$ cm i giter bloka $d=25$ cm u produžni malter 1:3:9, $d=2.0$ cm.
- Soklu oko objekta u visini od 50-160 cm obložiti hageplastom.
- Pokrivač je plastificirani limom na daščanim letvama $b/h=5/3$ cm, koje se oslanjaju na drvene grede dimenzije 10/12 cm.
- Termička zaštita tavana konstrukcije ostvaruje se pločama od stiropora $d=12$ cm, koje su postavljaju između rogova.
- Prozori su standardnih dimenzija od plastičnih profila dvostruko zastakljeni termo staklom 4+12+4 mm, dok su ulazna vrata u prizemlju i garaži od aluminijumske bravarije zastakljene termopan staklom 4+12+4 mm.
- Odvod vode sa krova rešen je pomoću olučnih horizontala i vertikalna od plastificiranog lima $d=0.55$ mm.
- Opšivanje prozorskih banaka je plastificiranim limom $d=0.55$ mm.
- Parterno uređenje dvorišta je predviđeno sa izgradnjom trotoara oko objekta.

UNUTRAŠNJA OBRADA

- Zidovi u kuhinji se oblažu keramičkim pločicama visine 1,60 m, dok se u sanitarnim prostorijama oblažu keramičkim pločicama do plafona.
- Unutrašnji zidovi se malterišu produžnim malterom, gletuju i boje poludisperzivnom bojom.
- Podovi su rešeni na nekoliko načina u zavisnosti od funkcije prostorije. U lokalu i ostavi u prizemlju je cementna košuljica $d=5$ cm. U komunikacijama (stepenišni prostor), kuhinji, kupatilu i terasi pod je od granitne pločice $d=1$ cm. Podovi u hodniku, dnevnom boravku su od laminata isto tako i u spavaćoj sobe, su od laminata. laminat se postavlja preko cementnoj košuljici $d=5$ cm, ispod koje je PE folija, koja je preko stiropora $d=3$ cm. Keramičke pločice se postavljaju na cementnom malteru $d=5$ cm, ispunjene od peska $d=8$ cm i jednog sloja hidroizolacije od "Kondor 4" preko cementne košuljice $d=5$ cm.
- Unutrasnja vrata su duplosperovana. Sva vrata su lakirana u dva sloja.
- Prozori i balkonska vrata u objektu su od PVC profila SESTO KOMORNIH dvostrukno zastakljeni nisko emisiono staklom ispunjenom sa Helium 4+12+4 mm, isto tako su izlozi i ulazna vrata u prizemlju od PVC bravarije zastakljene nisko emisiono staklom ispunjenom sa Helium 4+12+4 mm.

NAPOMENA

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

11. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

ODGOVORNI URBANISTA:

Nenad Stojković, dia.

C. DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

SADRŽAJ:

1. Informacija o lokaciji broj 353-77/2023 od 12.06.2023. godine
2. Uslovi ELEKTRODISTRIBUCIJA SRBIJE, broj 8T.1.1.0-D-07.06-251235-23 od 13.07.2023. godine
3. Tehnički uslovi Telekom Srbija, broj D211-248594/2-2023 3B, od 26.06.2023. god.
4. MORAVICA, Saglasnost na lokaciju i uslovi, broj 485, od 08/06-2023. god.

1. Informacija o lokaciji



Republika Srbija
Opštinska Uprava Preševo
Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne poslove
i za zaštitu životne sredine
04 Br.353-77/2023
12.06.2023.god.
Preševo

Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne poslove i za zaštitu životne sredine opštinske uprave Preševo, postupujući po zahtevu stranke **d.o.o. „Vlora comm“** iz Preševa, 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, 83/1018, 9/2020 i 52/2021), čl. 7 i 8 Pravilnika o sadržini informacije o lokaciji i o sadržini lokacijske dozvole ("Sl. gl. RS" br. 3/2010), "Izmena i dopuna PGR" Preševa ("Sl. gl. opštine Bujanovac" br. 26/15) izdaje,

INFORMACIJU O LOKACIJI

Katastarske parcele br.1357, 1358 i 1359 KO Preševo

Prema "Druge Izmene i dopune PGR (Plana generalne regulacije)" – Preševa ("Sl. gl. Opš. Bujanovac" br.5/20 i 1/21), na kat. parcele br.1357, 1358 i 1359 KO Preševo, u potezu ul. "Grobski put", ukupne površine **7074 m²**.

Namena prostora: Stanovanje srednjeg intenziteta - CELINA 2

2.2. Podela na prostorne celine i zone

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

Prostorna celina 2

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

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

Stanovanje srednjeg intenziteta

Za parcele koje se nalaze u zoni stanovanja srednjeg intenziteta izgradnje, a pripadaju i linijskom centru višeg intenziteta izgradnje, primenjuju se pravila gradjenja koja su propisana za mešovitu namenu.

Za parcele koje se nalaze u zoni stanovanja srednjeg intenziteta izgradnje, a pripadaju linijskom centru srednjeg intenziteta izgradnje, primenjuju se pravila gradjenja koja su propisana u okviru pravila za komercijalne delatnosti.

Pretežna (dominantna) namena:	Stanovanje srednjeg intenziteta - mešovito stanovanje (porodično i višeporodično)		
Kompatibilne namene (prateća i dopunska namena):	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-smestajni kapaciteti, kancelarijsko poslovanje i slično		
Namene koje nisu dozvoljene:	proizvodnja i obrada sirovina, skladišta, robni i distributivni transport, sadržaji koji izazivaju veliku buku i slično		
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+3) ¹ :	slobodnostojeći objekat:	širina fronta:	min. 10 m
		površina parcele:	min. 300 m ²
	u prekinutom i neprekinutom nizu ² :	širina fronta:	min. 8 m
		površina parcele:	min. 200 m ²
Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele (objekti spratnosti P+4):	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+3):	slobodnostojeći objekat:	min. 2,5 m od bočnih granica parcele ³	
	prekinuti niz:	0 m i min. 2,5 m	
	neprekinuti niz:	0 m	
Položaj objekta u odnosu na bočne granice parcele (objekti spratnosti 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+3):	min. 2,5 m ⁴		
Položaj objekta u odnosu na zadnju granicu parcele (objekti spratnosti P+4):	min. 3,0 m		
Položaj objekta u odnosu na susedne, bočne objekte:	uz obezbeđenje min. 1/3 visine višeg objekta, u slučaju da bočne fasade sadrže ili se planiraju otvori stambenih prostorija		
	uz obezbeđenje min. 1/3 visine višeg objekta, u slučaju da naspramne fasade sadrže ili se planiraju otvori stambenih prostorija		
Minimalni procenat nezastrtih, zelenih površina na parceli:	objekti spratnosti do P+3	10%	
	objekti spratnosti do P+4)	15%	
Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti:	60%		
Maksimalna spratnost objekta (zavisi od veličine parcele):	za parcele od min. 200m ² za prekinuti i neprekinuti niz	do P+2 (što odgovara visini objekta od oko 10,5m do kote venca, odnosno 13,5m do kote slemena)	
	za parcele od min. 300m ² za prekinuti i neprekinuti niz i za slobodnostoj. objekat	do P+3 (što odgovara visini objekta od oko 13,5m do kote venca, odnosno 16,5m 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 Za parcele veličine od 300-600 m² dozvoljeno je maksimum 5 stambenih jedinica

² Na parcelama od 200-300 m² za objekte u neprekinutom i prekinutom nizu, dozvoljena je izgradnja objekata spratnosti do P+2

³ U slučaju kada je objekat spratnosti do P+2, udaljenje od bočnih granica parcele iznosi min. 1,0m za pretežno severnu orijentaciju, odnosno min. 2,5m za pretežno južnu orijentaciju

⁴ U slučaju kada je objekat spratnosti do P+4, udaljenje od zadnje granice parcele iznosi min. 1,0m

	slobodnostojeći 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 – fikalna 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 GRAĐEVINSKOM 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.

Zbog ispunjenja uslova protivpožarne zaštite, pristup građevinskoj parceli:

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

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

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

Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi

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

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

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

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

Tipologija objekta - Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli:

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

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

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 propisanim 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 merodavne kote terena⁵, a koristi se isključivo za pomoćni prostor.

⁵ Merodavna kota terena je najniža tačka preseka vertikalne fasadne ravni objekta i prirodnog terena pre



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 marta 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 reg. linije.

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

Građevinski objekat postavlja se unutar prostora oivičenog građevinskom linijom i granicama građenja (koje čine propisana udaljenja od granica susednih parcela i susednih objekata). 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 (definisanom u posebnim pravilima građenja ovog Plana) od bočnih i zadnje granice građevinske parcele.

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

izgradnje. Za veće objekte i složene strukture, merodavna kота se utvrđuje za svaku dilataciju. Prirodni teren pre izgradnje podrazumeva dozvoljenu intervenciju na terenu do maks. 0,8 m, koja se reguliše nivelacijom terena.

Gradjevinski elementi ispod kote trotoara – podrumске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције) и ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре и то:

- стопе темеља и подрумски зидови – 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине 0,50 m;
- шаhtови подрумских просторија до нивоа коте тротоара – 1,00 m;

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника/закупца парцеле.

Отворене спољне степенице могу се постављати уз објекат, према улици, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савладају висину до 0,90m.

Степенице које савладају висину преко 0,90m улазе у габарит објекта.

Степенице које се постављају уз бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Паркирање возила - За паркирање возила, власници објеката свих врста обезбеђују манипулативни простор и parking или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, а по следећем нормативу односа потребних parking или гаражних места и то:

- становање и комерцијалне делатности:
 - 1PM на 100 m² бруто грађевинске површине или
 - 1PM на један стан или једну пословну јединицу, уколико су стан или пословна јединица мањи од 100 m² бруто грађевинске површине;
 - 1PM на 60% од броја соба/apartmana за туристичко-сместајне објекте;
- привредивање/производне делатности:
 - 1PM на 200 m² бруто грађевинске површине.

Гараже вишепородичних стамбених и пословних објеката планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели. Гараже могу бити полуукопане или укопане у једном или више нивоа, испод габарита објекта или испод грађевинске парцеле. Грађевинска линија подземне гараже се може поклапати са линијом грађевинске парцеле, изнад полуукопаних гаража, применити поплочане површине, а за озеленјаванје се могу користити касетиране и контејнерске саднице у одговарајућим жardinjerama. Прilikом пројектовања укопаних делова објекта, неопходно је урадити пројекат заштите темелног ископа, као и заштиту суседних објеката. Површина гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости земљишта.

Паркинге за путничка возила пројектовати у складу са SRPS U.S4.234:2005, од савремених коловозних конструкција, при чему је обавезно водити рачуна о потребном броју parking места за возила особа са посебним потребима (најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног parking места), њиховим димензијама (минималне ширине 3,70m) и положају, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом („Службени гласник РС“, број 22/15).

За озеленјаванје parking простора, препоручује се да се користити лишћарско дрвеће које има уску и пуну крошњу, висине 4,0 – 5,0 m (*Crataegus monogyna stricta*, *Acer platanoides Columnare*, *Acer platanoides erectum*, *Betula alba Fastigiata*, *Carpinus betulus fastigiata* и слично), по моделу да се на четири parking места планира по једно дрво.

Пре упуштања у атмосферску канализацију, обавезан је претходни третман потенцијално зауљених атмосферских вода са свих манипулативних и осталих површина преко separatora – таложника масти и улја, до заhtеваног нивоа.

Препоручује се да се, унутар комплекса, тротоари и паркинзи израђују од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвajaња и обележавања различитих намена саобраћајних површина, јер се, на овај начин, поред обликовног и визуелног ефекта, постиже и практична сврха код изградње и реконструкције комуналних водова (прикључних инсталација).

Прilikом димензионисања parking места за управно и косо паркирање поштовати техничке прописе и упутства који регулишу предметну материју.

Услови за уређење парцеле/комплекса - Доzволјена је фазна реализација комплекса и градња објекта, до реализације максималних капацитета, тако да се у свакој фази обезбеди несметано функционисање у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина и задовољење инфраструктурних потреба.

Интерну саобраћајну мрежу планирати тако да опслужује све планиране објекте и кружни ток за возила посебне намене (protivpožarna и слично). У оквиру комплекса, protivpožarni пут не може бити ужи од 3,5m за једносмерну комуникацију, односно 6,0m за двосмерну комуникацију.

Уређење зелених површина планирати тако да се заснива се на испуњавању санитарно-хигијенских функција, декоративне и заштитних функција. Могућа је комбинација дрвореда, група дрвећа и жбуња и живе оgrade као и цветних површина. Садњу дрвореда извршити на propisanim удаљеностима од објеката, minimum 3 m од ивицњака parkinga, у садне јаме минималне ширине 120 cm. Растојање између stabala у дрворедима је 6 и више метара у зависности од врсте, чије крошње могу да се додирују и преклапају. Planом зеленила омогућити природно



provetravanje, a na osnovu klimatskih uslova sredine. Treba voditi računa o biocikloškim karakteristikama biljaka, kao i o otpornosti na vetar i zagađivanje. Za zelene masive treba birati vrste sa dekorativnim stablima i krošnjama, interesantnim cvetovima, neobičnih oblika listova i boje. Može se primeniti i slobodan, pejzažni način kombinovanja biljnih grupa. Obavezni deo ovih površina su travnjaci, koji zauzimaju najveći deo površine, koji zajedno sa visokim rastinjem iz zelenog masiva omogućavaju ublažavanje oštih kontura zgrada. Plan zelenila usaglasiti u okviru kompleksa sa sinhron planom internih instalacija.

2.6.2.5. Zaštitni pojasevi linijskih infrastrukturnih objekata

Vodovodna i kanalizaciona infrastruktura

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

Elektroenergetika

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

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

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

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

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

Zaštitni pojas za transformatorske stanice na otvorenom iznosi:

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

Gasifikacija

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

Obavezna izrada Urbanističkog projekta, propisuje se i za:

- za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja objekata i površina javne namene (osim za radove na rekonstrukciji, sanaciji, adaptaciji, tekućem i investicionom održavanju);
- za lokacije nepokretnih kulturnih dobara i objekata graditeljskog nasleda (osim za radove na rekonstrukciji, sanaciji, adaptaciji, tekućem i investicionom održavanju);
- za potrebe urbanističko-tehničkog oblikovanja objekata, lokacija i kompleksa višeporodičnog stanovanja, višeporodično stambeno-komercijalnih objekata i komercijalnih objekata, spratnosti P+3 i više;
- za potrebe urbanističko-tehničkog oblikovanja objekata, lokacija i kompleksa namenjenih industriji i proizvodnji (izvan obuhvata obaveznog plana detaljne regulacije), za dogradnju i novu izgradnju;
- za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja površina i objekata lokacije stanice za snabdevanje gorivom;
- za potrebe izgradnju MHE;
- za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja novih objekata i površina u privatnom i javnom

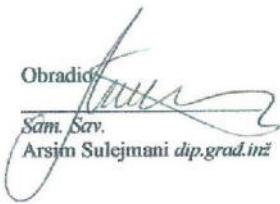
vlasništvu (dečje ustanove, škole, objekti zdravstvene i socijalne zaštite, objekti sporta i rekreacije, objekti namijenjeni javnom korišćenju), koji se grade, kao kompatibilna namena u okviru zona namenjenih stanovanju, komercijalnim delatnostima i mešovitoj nameni, kao pretežnoj (dominantnoj) nameni.

- za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja novih verskih objekata, koji se grade, kao kompatibilna namena u okviru zona namenjenih stanovanju, komercijalnim delatnostima i mešovitoj nameni, kao pretežnoj (dominantnoj) nameni.

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

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

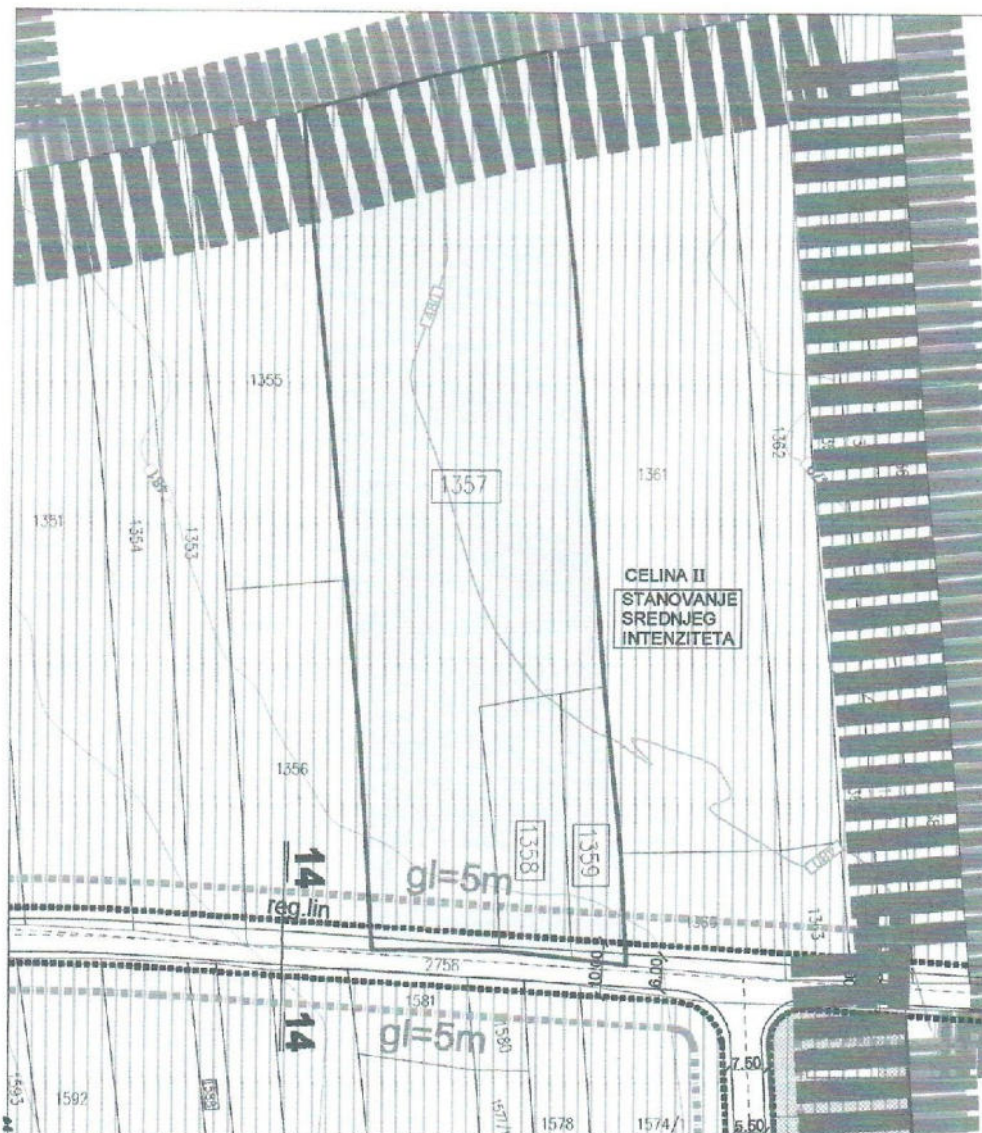
Prilog: - Grafički prikaz iz "Izmena i dopuna PGR" Preševa

Obradio:

Sam. Sar.
Arsim Sulejmani dip.grad.inž

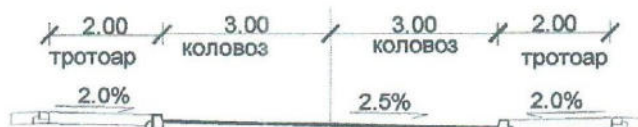

Najavljenik odeljenja

Shaban Jashari dip.grad.inž

Razmera	1/1000
---------	--------



presek 14-14



2. EPS USLOVI



ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ

ПР-ЕНГ-01.19/01

Наш број: 8Т.1.1.0-Д-07.06-251235-23

VLORA COM

Ваш број:

ДОЊА ШУШАЈА бр. ББ

Врање, 13.07.2023

О ДОЊА ШУШАЈА

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 1357,1358,1359 на К.О. ПРЕШЕВО,), ПРЕШЕВО

Поводом Вашег захтева, наш број 8Т.1.1.0-Д-07.06-251235-23, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 1357,1358,1359 на К.О. ПРЕШЕВО,), ПРЕШЕВО, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложу документацију, достављамо Вам следеће услове:

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

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

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

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

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

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

Прилог: - ситуација

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Директор огранка

Горан С Николић

3. TELEKOM SRBIJA – USLOVI

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д211 – 248594 / 2 - 2023 ЗВ

ДАТУМ: 28.06.2023 год.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 39

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

18000 НИШ, ВОЈДОВА 11А

„VLORA COMM“ doo Preševo
Ул. 15 новембра бр.108
17523 Прешево

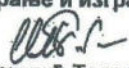
ПРЕДМЕТ: Издавање техничких услова због потреба израде урбанистичког пројекта за катастарске парцеле број: 1357, 1358 и 1359 КО Прешево

У одговору на захтев достављамо вам техничке услове за израду техничке документације на вашу даљу надлежност.

С поштовањем,

Шеф службе

за планирање и изградњу мреже Ниш


Маја Мрдаковић Тодосијевић, дипл. инж.

Прилог:

- Услови

- Ситуација

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације о.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д211 – 248594 / 2 - 2023 ЗВ

ДАТУМ: 26.06.2023 год.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

НИШ, ВОЈДОВА 11А

НА ЗАХТЕВ: „VLORA COMM“ doo Preševo, Ул. 15 новембра бр.108, 17523 Прешево, на основу члана 53а, а у вези са чланом 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 2/19), и Закона о електронским комуникацијама („Службени гласник РС“ број 44/2010, 60/2013, одлуке УС и 62/2014), а у циљу заштите ТК објеката, уређаја и спојних каблова, овим дајемо:

УСЛОВЕ

због потреба израде урбанистичког пројекта за катастарске парцеле број: 1357, 1358 и 1359 КО Прешево

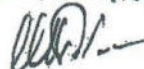
ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

1. Инвеститор - извођач радова је обавезан да радове на предметним објектима, у односу на постојеће ТК објекте, предвиди и изведе према постојећим техничким прописима, упутствима ЗЈ ПТТ и наведеним условима.
2. У зони извођења радова, према ситуацији приложеној уз захтев подносиоца, не постоји подземна ТК инфраструктура.
3. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе –локацију предметног објекта, подносилац захтева у обавези је да промене пријави и затражи измену услова.
4. У случају евентуалног оштећења постојећих ТК објеката и каблова или прекида ТК саобраћаја услед одступања локације извођења радова од приложеног захтева, извођач радова је дужан да предузме „Телеком Србија“ а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида ТК саобраћаја).

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, контакт телефон 018/200-888.

С поштовањем,

Шеф Службе
за планирање и изградњу мреже Ниш



Маја Мрдаковић-Тодосијевић, дипл. инж.

Telekom Srbija	Naziv objekta: KP1357, 1358, 1359 Preševo situacija TK mreže	Razmera: 1:2500	List: 1
----------------	---	-----------------	---------

На предметној локацији не постоји изграђена
Телекомуникациона инфраструктура

Шеф Службе

Telekom Srbija	Naziv objekta: KP1357, 1358, 1359 Preševo situacija TK mreže	Razmera: 1:2500	List: 1
----------------	---	-----------------	---------

На предметној локацији не постоји изграђена
Телекомуникациона инфраструктура

Шеф Службе

4. MORAVICA USLOVI



VLORA COMM DOO PREŠEVO
ul. 15 Novembar 108
17523 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 P+4 na katastarskoj parceli broj KP 1357, KP 1358 i KP 1359 KO Preševo obaveštavamo vas da:

- Kanalizaciona mreža ne postoji ali je predviđena drugom izmenom i dopunom Plana generalne regulacije na KP 2758, cev fi200.
- Vodovodna mreža ne postoji ali je predviđena drugom izmenom i dopunom Plana generalne regulacije na KP 2758, cev fi 110.

VB, Direktor
Zihni Kamberi



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

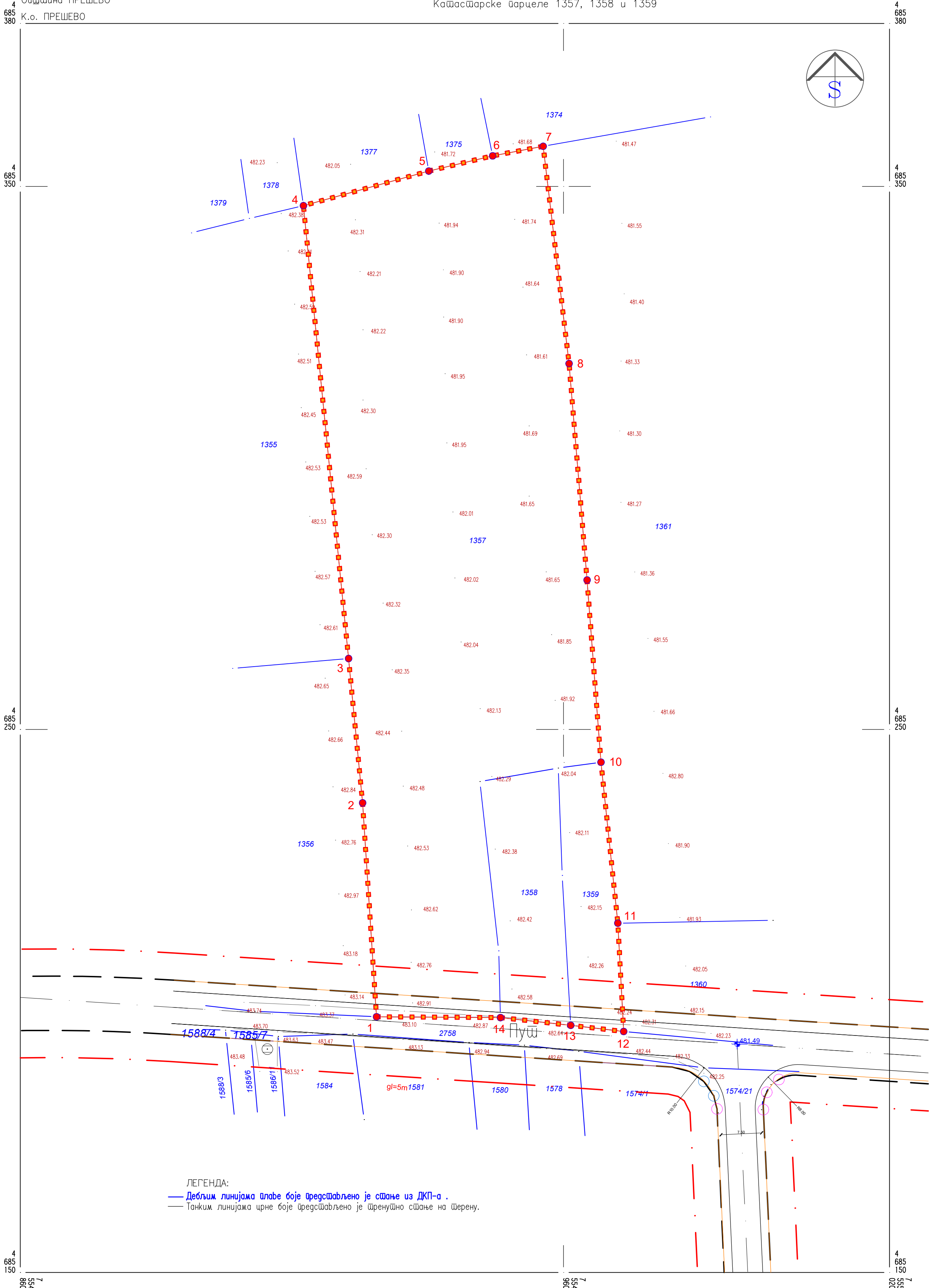
D. URBANISTIČKI PROJEKAT - GRAFIČKI DEO

SADRŽAJ:

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

Република СРБИЈА
Општина ПРЕШЕВО
К.о. ПРЕШЕВО

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
Катастарске парцеле 1357, 1358 и 1359



Републички геодетски завод
Бр.952-070-50563/2023
Датум израде КТП-а, 18.06.2023.го.

Размера =1:1000
Еквидистанција 0.2 м

Геодетски биро ГЕОГРАДАР
Бр. 01-40/2023

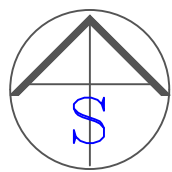
ОБУХВАТ

ОЗНАКЕ	КООРДИНАТЕ	
	Y	X
1	7554925.57	4685197.09
2	7554923.01	4685236.48
3	7554920.43	4685263.06
4	7554912.12	4685346.45
5	7554935.19	4685352.82
6	7554946.95	4685355.63
7	7554956.25	4685357.39
8	7554961.02	4685317.38
9	7554964.33	4685277.51
10	7554966.89	4685243.96
11	7554970.00	4685214.34
12	7554971.07	4685194.38
13	7554961.33	4685195.52
14	7554948.39	4685196.94

LEGENDA

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

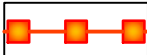
 		URBANISTIČKI PROJEKAT		
PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING "VENIAN GROUP" d.o.o. VRANJE ul. Partizanska br.10/D5, tel: 063467-941		PROJEKAT: Arhitektonsko-urbanistička razrada lokacije za kpr 1357, 1358 i 1359 KO Preševo, kompleks višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata spratnosti P+4		
odgovorni projektant: d.i.a. Nenad Stojković		KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN SA GRANICOM OBUHVATA URBANISTICKOG PROJEKTA		
		SADRŽAJ CRTEŽA		
		INVESTITOR		
projektant:		VLORA-COMM DOO, s.Donja Šušaja, Preševo		
		LOKACIJA:		
		k.p. 1357, 1358 i 1359 KO Preševo		
datum:	znak:	br. teh. dn:	razmera:	broj lista:
08.2023.	A	149/23	R=1:500	1

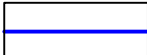


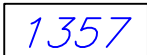
BILANS POVRŠINA:

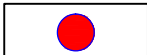
URBANISTIČKI PARAMETRI PREMA IZMENE I DOPUNE PGR-a - PREŠEVA	URBANISTIČKI PARAMETRI PREMA Urbanističkom projektu
Namena prostora: Stanovanje srednjeg inteziteta - Celina II	Namena objekta: Stanovanje srednjeg inteziteta - kompleks višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata
Tip objekta: Slobodno stojeći objekti	Tip objekta: Slobodno stojeći objekti
min. površina parcele 600 m² min. širina fronta parcele 15 m	površina parcele 6912 m² širina fronta parcele 45,7 m
položaj objekta u odnosu na bočne granice parcele (objekti spratnosti P+4) slobodno stojeći objekat, min. 3 m	položaj objekta u odnosu na bočne granice parcele (objekti spratnosti P+4) slobodno stojeći objekat, min. 9,6 m
položaj objekta u odnosu na zadnju granicu parcele (objekti spratnosti P+4) slobodno stojeći objekat, min. 3 m	položaj objekta u odnosu na zadnju granicu parcele (objekti spratnosti P+4) slobodno stojeći objekat, min. 4,3 m
najveći dozvoljeni indeks zauzetosti je 60% iznosi 4147 m²	- indeks zauzetosti (sva 4 objekta + TS) je 2854 m² što predstavlja indeks zauzetosti od 41,29%
min. površina zelenila 15% - iznosi 1037 m²	površina zelenila je 15,1% - iznosi 1044 m²
max. spratnost objekta P+4 (što odgovara visini objekta od oko 16,5 m do kote venca, odnosno 19,5m do kote slemena	spratnost objekta P+4 visina venca 15,32m visina slemena 17,59 m
Parkiranje vozila: 1 pm na jedan stan ili jednu poslovnu jedinicu	Parkiranje vozila: 1. Lamela A= 5 (lokala)+24(stana)=29pm 2. Lamela B= 30 (stana) 3. Lamela C= 30 (stana) 4. Lamela D= 30 (stana) UKUPNO 119 parking mesta 4 pm su za osobe sa posebnim potrebama
Horizontalna regulacija: Udaljenje građevinske linije od regulacione definisano Planom	Horizontalna regulacija: rastojanje građevinske linije od regulacione linije je 5m

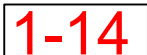
LEGENDA

- 

Granica obuhvata
- 

Granica katastarskih parcela
- 

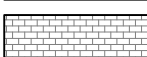
Broj katastarske parcele
- 

Prelomne tačke
- 

Oznake prelomnih tačaka
- 

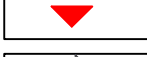
Regulaciona linija
- 

Građevinska linija
- 

Parking mesto
- 

Pešačke komunikacije - prilazi
- 

Uređeno zelenilo
- 

Ulaz u stambeni prostor
- 

Ulaz u poslovni prostor
- 

Ulaz/izlaz na parcelu
- 

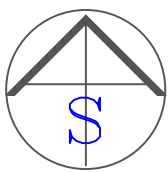
Površina rezervisana za javnu namenu
- 

Prostor za odlaganje smeća

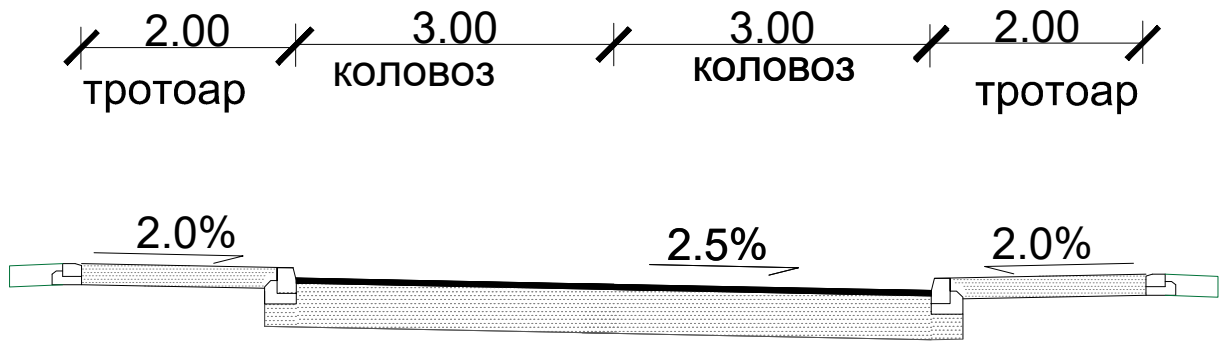


ЛЕГЕНДА:
Дебљим линијама плаве боје представљено је стање из ДКП-а .
Танким линијама црне боје представљено је тренутно стање на терену.

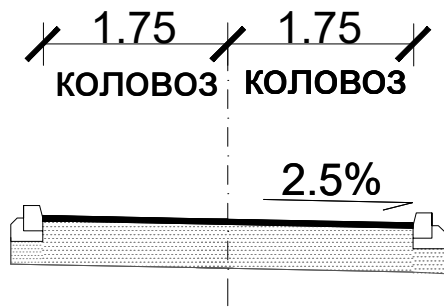
 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING "VeeLEn GROUP" d.o.o VRANJE ul. Partizanska br.10/D5, tel: 063/487-941		URBANISTIČKI PROJEKAT Arhitektonsko-urbanistička razrada lokacije za kpbr 1357, 1358 i 1359 KO Preševo, kompleks višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata Spratnosti P+4	
odgovorni projektant: d.i.a. Nenad Stojković		PROJEKAT: SADRŽAJ CRTEŽA	
 projektant:		INVESTITOR: VLORA-COMM DOO, s.Donja Šušaja, Preševo	
		LOKACIJA: k.p. 1357, 1358 i 1359 KO Preševo	
datum: 08.2023.		znak: A	br. teh. dn: 149/23
		razmera: R=1:500	broj lista: 2



1-1 Profil 14



2-2 Interna saobraćajnica



LEGENDA

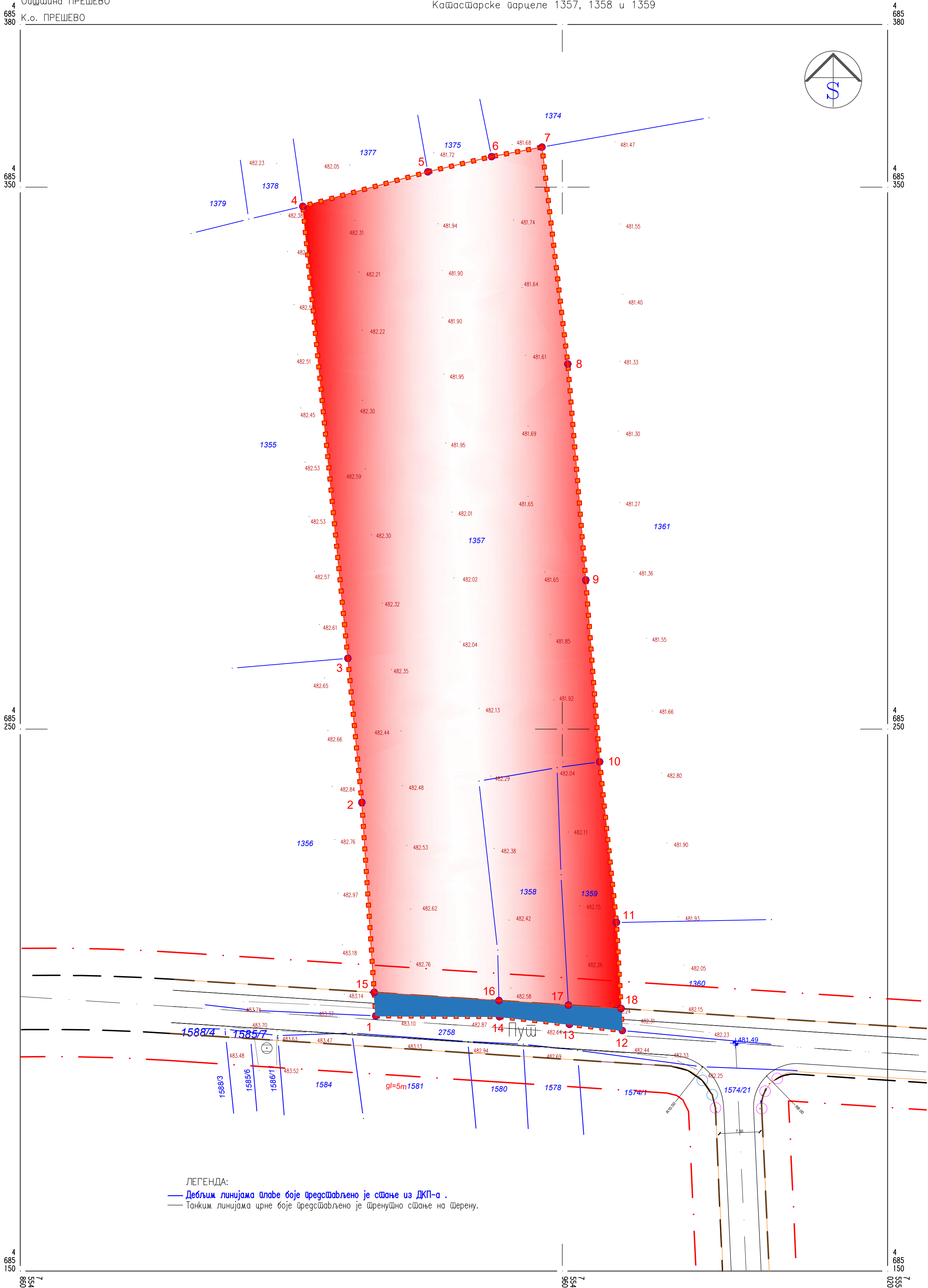
- Granica obuhvata
- Granica katastarskih parcela
- 1357 Broj katastarske parcele
- Prelomne tačke
- 1-14 Oznake prelomnih tačaka
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Parking mesto
- Pešačke komunikacije - prilazi
- Uređeno zelenilo
- Ulaz u stambeni prostor
- Ulaz u poslovni prostor
- Ulaz/izlaz na parcelu
- Površina rezervisana za javnu namenu
- Prostor za odlaganje smeća
- Interna saobraćajnica
- Elektro mreža - planirana
- Vodovodna mreža - Ø110
- Kanalizaciona mreža - Ø200
- Planirano vodomerno okno

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

 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING "VeeLin GROUP" doo VRANJE ul. Partizanska br.10/D5, tel: 063/487-941 		URBANISTIČKI PROJEKAT Arhitektonsko-urbanistička razrada lokacije za kubr 1357, 1358 i 1359 KO Preševo, kompleks višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata Spratnosti P+4							
odgovorni projektant: d.i.a. Nenad Stojković		SADRŽAJ CRTEŽA	PRIKAZ SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE						
 projektant:		INVESTITOR:	VLORA-COMM DOO, s.Donja Šušaja, Preševo						
		LOKACIJA:	k.p. 1357, 1358 i 1359 KO Preševo						
datum:	08.2023.	znak:	A	br. teh. dn:	149/23	razmera:	R=1:500	broj lista:	3

Република СРБИЈА
Општина ПРЕШЕВО
К.о. ПРЕШЕВО

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
Катастарске парцеле 1357, 1358 и 1359



katastarska parcela	Površina m2	
1357	6026.00	cela parcela
1358	601.00	cela parcela
1359	447.00	cela parcela
Ukupno	7074.00	

OZNAKE	Površina m2
GP 1	6912.00
JP 1	162.00
Ukupno	7074.00

LEGENDA

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

Републички геодетски завод
Бр.952-070-50563/2023
Датум израде КТП-а, 18.06.2023.го.

Размера =1:1000
Еквидистанција 0.2 м

Геодетски биро ГЕОРАДАР
Бр. 01-40/2023

 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSAITNG "V.N. GROUP" d.o.o. VRANJE ul. Partizanska br.10/D5, tel. 063487-941	PROJEKAT:	URBANISTIČKI PROJEKAT Arhitektonsko-urbanistička razrada lokacije za kбр 1357, 1358 i 1359 KO Preševo, kompleks višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata spratnosti P+4		
	SADRŽAJ CRTEŽA	PREDLOG PREPARCELACIJE		
odgovorni projektant: d.i.a. Nenad Stojkovic	INVESTITOR:	VLORA-COMM DOO, s.Donja Šušaja, Preševo		
projektant:	LOKACIJA:	k.p. 1357, 1358 i 1359 KO Preševo		
	datum:	znak:	br. teh. dn:	razmera:
	08.2023.	A	149/23	R=1:500
				broj lista:
				4