

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 finansijera: Privredno društvo za građevinarstvo "ALBI A&J CONSTRUCTION"
DOO Preševo iz Oraovice

Preduzeće VeeLeN GROUP doo Vranje

izradilo je:

URBANISTIČKI PROJEKAT

**ARHITEKTONSKO URBANISTIČKA RAZRADA LOKACIJE
ZA KPBR 4011,4012,4004/1,4002/1,4002/3 i 4001/7 KO PREŠEVO,
KOMPLEKS VIŠEPORODIČNIH STAMBENIH OBJEKATA,
SPRATNOSTI Po+P+7**

NARUČILAC:

**"ALBI A&J CONSTRUCTION" DOO iz
Oraovice**

Br. tehničkog dnevnika:

213/23

Datum:

15.01.2024. 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



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 кода 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 претекшне делатности:

Брине 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.

Проверивајући 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 4011,4012,4004/1,4002/1,4002/3 i 4001/7 KO PREŠEVO, KOMPLEKS
VIŠEPORODIČNIH STAMBENIH OBJEKATA, SPRATNOSTI P₀+P+7**

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).

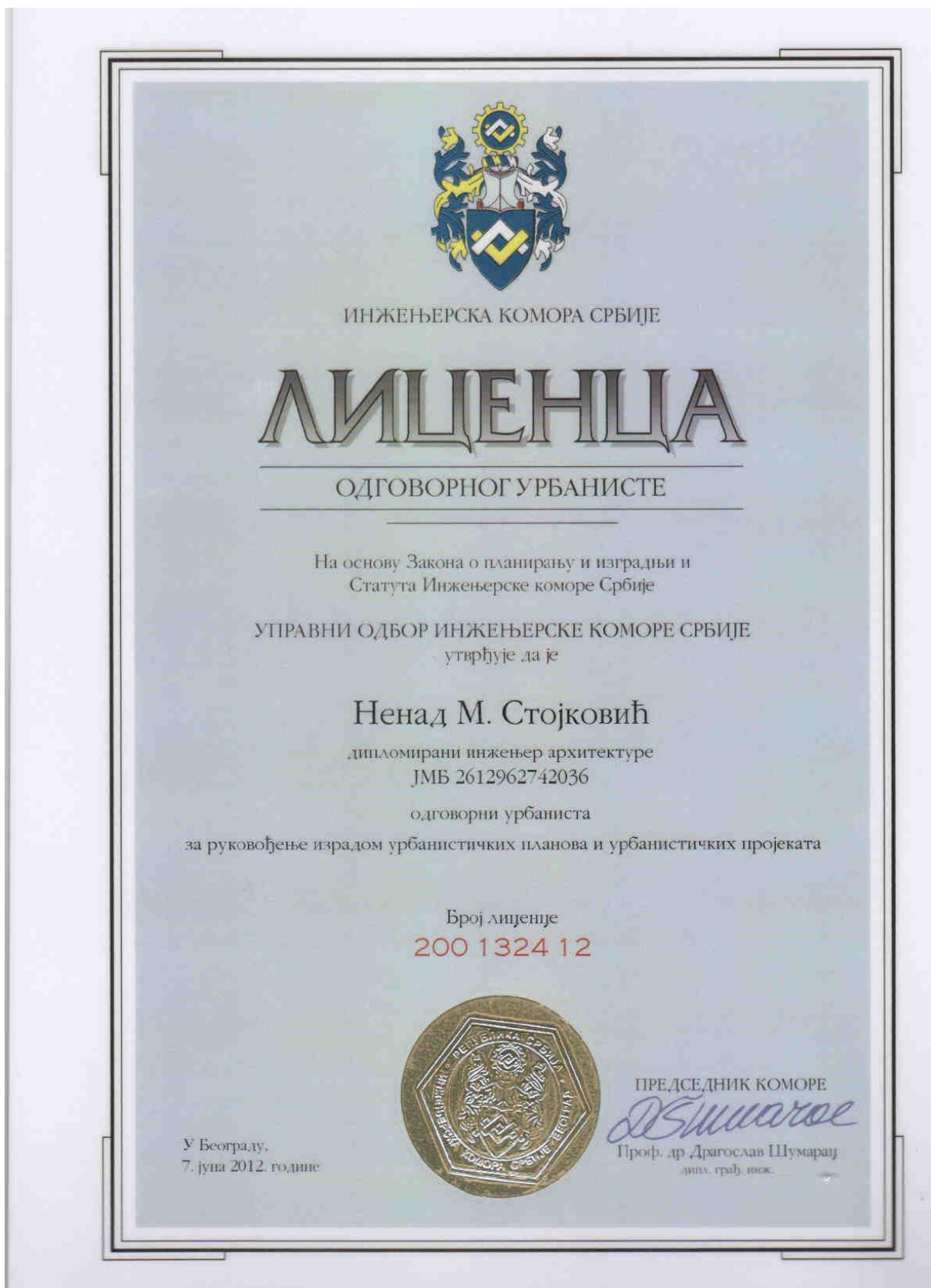
Vranje

D I R E K T O R

15.01.2024. godine

dia. Nenad Stojković

3. Licenca odgovornog urbaniste



Број: 02-12/2023-24193
Београд, 16.10.2023. 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 16.10.2024.
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 ZA KP.BR. 4011,4012,4004/1,4002/1,4002/3 i 4001/7 KO PREŠEVO, KOMPLEKS VIŠEPORODIČNIH STAMBENIH OBJEKATA, SPRATNOSTI Po+P+7, 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+7.

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 finansijera "ALBI A&J CONSTRUCTION"DOO Preševo iz Oraovice, pristupili smo izradi Urbanističkog projekta, sa opredeljenjem da se izvrši izgradnja 2 objekta za više- porodično stanovanje, spratnosti Po+P+7 i jedan podzemni objekat garaže koji je između dva višeporodična objekta.

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 šest cele katastarske parcele i to: 4011,4012,4004/1,4002/1,4002/3 i 4001/7 K.O. Preševo, ukupne površine 3552,00 m², od koje se izdvaja površina za javnu namenu od 506 m², a ostatak od 3.046,00 m², predstavlja građevinsku površinu za obračun urbanističkog projekta.

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

Parcela izlazi na javnu površinu sa južne strane, saobraćajnica k.p.br. 4001/9 i deo parcele 4004/1 i 4012 KO Preševo, koje će biti izdvojene za javnu namenu. Sa zapadne strane su k.p.br. 4001/5, 4001/4 i 4003/14. Sa severne strane su k.p.br. 4003/2, 404/2, 4005/4 i 4005/5, dok su sa istočne strane k.p.br. 4009 i 4010. Na parceli 4001/5 i 4001/1 ima izgrađenih porodičnih stambenih objekta.

Parcela je nepravilnog geometrijskog oblika.

Postojeće stanje katastarske parcele:

Broj kat. parcele	Katastarska opština	Površina cele kat. parcele (m ²)
4001/7	Preševo	106
4002/1	Preševo	754
4002/3	Preševo	76
4004/1	Preševo	1346
4011	Preševo	385
4012	Preševo	885
Ukupna površina obuhvata:		3552
Površina rezervisana za javnu namenu		506
Ukupna površina parcele za obračun:		3046

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 „drugoj Izmeni i dopuna PGR“ Preševa, lokacija se nalazi u okviru građevinskog područja gde je predviđena namena – MEŠOVITA celina 1, mešovito.

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 ugrađava 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 9 m (1,5+6,0+1,5) koja se proteže istok zapad. Ova

saobraćajnica seče obuhvat Urbanističkog projekta te je potrebno formirati parcelu namenjenu za javnu namenu, a sve u skladu sa Planom i grafičkim prilogom broj 3 i 4 – „Saobraćajno rešenje sa regulacionim i nivelacionim linijama ulica i površina javne namene, nivelacioni plan i urbanistička regulacija sa građevinskim linijama“

Veličina građevinske parcele je 3046 m².

Širina fronta građevinske parcele je 58,4 metara.

Horizontalna regulacija:

Udaljenje građevinske linije od regulacione linije dato je na grafičkom prilogu 6 PGR-a, i iznosi 3,0 metara.

Udaljenje slobodnostojećih objekata u odnosu na bočne granice parcele (objekti spratnosti P+7) je minimalno 5,0 metara, prema Planu. Urbanističkom razradom objekti su postavljeni na udaljenosti od minimalno 6,5 metara od bočnih granica parcele sa zapadne strane i 5,1 m sa istočne strane.

Udaljenje slobodnostojećih objekata u odnosu na zadnju granicu parcele (objekti spratnosti P+7) je minimalno 5,0 metara, prema Planu. Urbanističkom razradom udaljenje objekta od zadnje granica parcele je minimalno 5,0 metara.

Udaljenje objekta od susednih, bočnih objekata je 1/3 višeg objekta ukoliko se na bočnim stranama predviđu otvori stambenih prostorija. Na susednoj katastarskoj parceli broj 4001/5 ima stambeni objekat koji je udaljen 8,1 m ma izgrađenih objekata, ali kako je objekat udaljen min 8,3 metara a visina objekta do venca je 24,05 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 1200 m² je P+7, što odgovara visini objekta od oko 25,5 metara do kote venca odnosno 28,0 metara do kote slemena. Idejnim rešenjem predviđa se izgradnja objekta spratnosti P+7 sa visinom venca i slemena od 24,05m.

Potoje dva pristupa za vozila na parceli sa ulice sa južne strane. Jedan vodi do ulaza u podzemne garaže objekta koji je sa istočne strane parcele, dok drugi vodi do parkinga na terenu i nalazi se sa zapadne strane parcele. Oba pristupa su širine 5 i više metara. Interne saobraćajnice su dvosmerne.

Pešački prilaz do objekata je pešačkim stazama. Pešački pristup je sa saobraćajnici na sredini između dva objekta.

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 južne strane, sa koje se ulazi na predmetnoj parceli.

3.5. Parkiranje

Parkiranje je rešeno na parceli gde je smešteno 26 parking mesta i u garažama gde je smešteno 60 vozla, što ukupno predstavlja 86 parking mesta. Dimenzije parking mesta su od 2,30/4,80 m, dok su dimenzije parking mesta za osobe sa posebnim potrebama 3,70/4,80 metara.

3.6. Kontejner

Za potrebe sakupljanja, radi iznošenja, smeća, na parceli je određeno 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 TUZ 1.3		prema	
	PGR Zona 1 u Vranju - Centralna zona		Urbanističkom projektu	
Namena	TUZ 1.3 - stanovanje srednjih gustina		višeporodični stambeno-poslovni objekat - srednje gustine	
Odnos namene površina	stanovanje		0,8	
	poslovanje		0,2	
Tip objekta - Obaveze iz PGR-a	slobodnostojeći		slobodnostojeći	
Min. površina parcele	1200	m ²	3046	m ²
Min. širina parcele	20	m	58,4	m
Indeks iskorišćenosti parcele - u osnovi prizemlja	60%		39%	
	1.827,60	m ²	1.180,69	m ²
Indeks iskorišćenosti	60%		36,75%	

parcele - u osnovi 1. sprata				
	1.827,60	m ²	1.119,31	m ²
Maksimalna spratnost objekta	P+7		Po+P+7	
Pristup parceli	iz Ulice		iz Ulice	
Parkiranje	stanovanje: 1pm/1stan		stanovi = 84	
			UKUPNO 86 pm	
Površina pod objektom (bruto površina podzemnih i nadzemnih etaža)	/		10.880,14	m ²
Površina pod objektom (bruto površina nadzemnih etaža)	/		9.101,24	m ²
Površina pod zelenilom	zelenilo	10%	zelenilo	19,76%
	304,6	m ²	601,83	m ²

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Unutar parcele sve slobodne površine definisane su u okviru grafičkog prikaza kao zelene površine, parking prostor i popločane pešačke površine. Deo popločanih površina koriste se za ulaz u stambeni deo i do parkinga na terenu. 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.

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 zapadnom delu parcele).

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 određeni broj radnika koji će biti zaposleni.

Postaviti revizione silaze na svim prelomima i priključcima.

Odvođenje atmosferskih voda gravitaciono ka zelenilu na parceli.

Uslovi energetske efikasnosti:

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

Uslovi protivpožarne zaštite:

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

- Objekat mora biti realizovan u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara (*„Sl.glasnik RS,, br.111/09*) i Pravilnikom o načinu izrade tehničke dokumentacije za objekte visokogradnje

(„Sl.glasnik RS,, br.15/08) i Zakonom o izmenama i dopunama zakona o zaštiti od požara („Sl.glasnik RS,, br.20/15);

- Prilikom projektovanja građevinskih konstrukcija koristiti materijale čija vatrootpornost zadovoljava standarde JUSU.J1.240 i ostalih važećih tehničkih propisa.

7. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

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

Uz projekat za izgradnju Dve stambene zgrade u Preševo, na kat.parc.br. 4011, 4012, 4004/1, 4002/1, 4002/3 i 4001/7, položaj objekta se vidi u situacioni plan sa razmerom 1:500.

Objekti su spratnosti Po+P+7, osnova objekata je pravougaonog oblika.

- ☐ Objekti su spolasnjih dimenzija prizemlja 30,80 m sa 16,00 m.
- ☐ Neto površina podruma sa rampom je 1.670,29 m².
- ☐ Bruto površina podruma sa rampom je 1778,90 m².
- ☐ Neto površina prizemlja je 822.12 m².
- ☐ Bruto površina prizemlja je 1,027.72 m².
- ☐ Neto površina prvog sprata je 1,024.36 m².
- ☐ Bruto površina prvog sprata je 1,153.36 m².
- ☐ Neto površina drugog sprata je 1,022,82 m².
- ☐ Bruto površina drugog sprata je 1,153.36 m².
- ☐ Neto površina trećeg sprata je 1,022,82 m².
- ☐ Bruto površina trećeg sprata je 1,153.36 m².
- ☐ Neto površina četvrtog sprata je 1,024,36 m².
- ☐ Bruto površina četvrtog sprata je 1.153.36 m².

- Neto površina petog sprata je 1,024,36 m².
- Bruto površina petog sprata je 1,153.36 m²
- Neto površina šestog sprata je 1,024,36 m².
- Bruto površina šestog sprata je 1,153.36 m²
- Neto površina sedmog sprata je 1,024,36 m².
- Bruto površina sedmog sprata je 1,153.36 m².

Objekti su predviđeni kao stambeni. Krov je viševodni sa padom od 10 stepeni.

Konstruktivno objekti su radjeni skeletnom sistemom prema seizmickim propisima do 8 stepena seizmicnosti. Zidovi objekta su zidani od blok opeke debljine 25, 20 i 12 cm produzenim malterom 1:3:9, ukruceni horizontalnim i vertikalnim serklazima prema vazecim seizmickim propisima. Zidovi se oslanjaju na temeljnu kontra ploču podruma i temeljne trake koje se izvode ispod svih nosećih zidova. Krovna površina je poprema vazecim propisima pokrivena sa plastificiranim limom d=0.06 cm.

Horizontalne i vertikalne serklazi se izvode betonom MB 30, a grede i pune armiranobetonske ploce betonom MB 30. Temeljne trake, su od armiranog betona MB-30 i svi betonski elementi su armirani u glavnom armaturom S 400/500. Unutrasnji zidovi i plafoni se malterišu produznim malterom 1:3:9 a zatim kreceni na belo. Podovi su predviđeni od keramike i laminata direktno postavljeno na sloju za nivelizaciju. Spoljni zidovi su predviđeni od demit fasade i bojeni fasadnom bojom. Oluci i opslivke su od pocinkovanog lima.

Otvori su od PVC stolarije zastakleno sa staklom d=4mm. U objektu su predviđene kompletne elektricne instalacije koje se povezuje na niskonaponsku mrežu. U objektu su projektovane instalacije vodovoda koje se priključuje na gradsku mrežu i instalacija kanalizacije koje se priključuju na gradsku kanalizacionu mrežu. Sve radove pri izvođenju objekata izvršiti prema važećim propisima za izvođenje ove vrste objekata.

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 353-4/2023 od 21.06.2023. godine
2. KTP broj 952-070-52255/2023, od 26.06.2023. god.

1. Informacija o lokaciji



Republika Srbija
Opštinska Uprava Prešovo
Odeljenje za urbanizam, imovinske pravne poslove,
i za zaštitu životne sredine
04 Br.353-4/2023
21.06.2023.god.
Prešovo

Odeljenje za urbanizam, imovinske i pravne poslove i za zaštitu životne sredine opštinske uprave Prešovo, postupujući po zahtevu **Ridvan Sadiku**, 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, 83/2018, 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), "Druga Izmena i dopuna PGR" Preševa ("Sl.gl.opštine Bujanovac" br.5/20 i 1/21) izdaje,

INFORMACIJU O LOKACIJI

Katastarske parcele br.4002/1, 4002/3, 4001/7, 4011, 4012 i 4004/1 KO Prešovo

liste nepokretnosti br.5855, 5995 i 4290 KO Prešovo

Prema "Druge Izmene i dopune PGR (Plana generalne regulacije)" – Preševa („Sl.gl.Opš. Bujanovac" br.5/20 i 1/21), na kat. parcele br.4002/1, 4002/3, 4001/7, 4011, 4012 i 4004/1 **KO Prešovo**

u potezu ul.Prištinska, ukupne površine **3552m²**.

Namena prostora: _ MEŠOVITA celina 1

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 1

Obuhvata centar gradskog naselja i severozapadnu, zapadnu i jugozapadnu teritoriju gradskog naselja. Obuhvata površinu od oko 247,30 ha i podeljena je na sledeće urbanističke zone:

- **Zona mešovite namene (zona gradskog centra)**, u kojoj su skoncentrisani najvažniji objekti javnih namena - objekti državne i lokalne uprave, obrazovanja, kulture, kao i brojne komercijalne i uslužne delatnosti. Stambena struktura ove celine je predviđena za postepenu rekonstrukciju i novu izgradnju, sa revitalizacijom i rekonstrukcijom objekata graditeljskog nasleđa, koja će se odvijati u kompaktnim i otvorenim blokovima, u skladu sa već formiranom urbanom matricom. U okviru stambene i komercijalne namene, moguće je graditi objekte, pretežne spratnosti do P+4, uz usklađivanje visinske regulacije na pojedinim delovima uličnog fronta. Uz obezbeđenje građevinske parcele odgovarajuće veličine, moguće je graditi objekte i veće spratnosti, do P+7. Planira se unapređenje postojećih i razvoj novih centralnih sadržaja, iz oblasti trgovine, komercijalnih delatnosti i usluga.

2.4.2. Površine ostalih namena

Površine ostalih namena obuhvataju zemljište namenjeno za stanovanje, poslovanje/privredivanje, za komercijalne delatnosti i slične potrebe.

Mešovita namena

Koncept razvoja zone mešovite namene zasniva se na povećanju centraliteta predmetne zone, sa integrisanjem centralnih delatnosti sa drugim funkcijama i višim standardom organizacije prostora za javno korišćenje.

U okviru zone mešovite namene, planiraju se centralne, poslovne, komercijalne, stambene i uslužne delatnosti, kao i institucije uprave i objekata javnih namena.

Mešovita namena (i zona linijskog centra višeg intenziteta izgradnje)

Pretežna (dominantna) namena:	Mešovita namena - planiraju se centralne, poslovne, komercijalne, stambene i uslužne delatnosti, kao i institucije uprave i objekata javnih namena		
Kompatibilne namene:	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		
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+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):	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
Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele (objekti spratnosti od P+5 do P+6):	slobodnostojeći objekat:	širina fronta:	min. 16 m
		površina parcele:	min. 800 m ²
	u prekinutom i neprekinutom nizu:	širina fronta:	min. 14 m
		površina parcele:	min. 700 m ²
Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele (objekti spratnosti P+7):	slobodnostojeći objekat:	širina fronta:	min. 20m
		površina parcele:	min. 1.200 m ²
	u prekinutom i neprekinutom nizu:	širina fronta:	min. 18 m
		površina parcele:	min. 1.000 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 и 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 и min. 3,0 m	
	neprekinuti niz:	0 m	
Položaj objekta u odnosu na bočne granice parcele (objekti spratnosti od P+5 do P+6):	slobodnostojeći objekat:	min. 4,0 m	
	prekinuti niz::	0 m и min.4,0 m	
	neprekinuti niz:	0 m	
Položaj objekta u odnosu na bočne granice parcele (objekti spratnosti P+7):	slobodnostojeći objekat:	min. 5,0 m	
	prekinuti niz::	0 m и min.5,0 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 zadnju granicu parcele (objekti spratnosti od P+5 do P+6):	min. 4,0 m	
Položaj objekta u odnosu na zadnju granicu parcele (objekti spratnosti P+7):	min. 5,0 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 nezastrtih, 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) ¹
	za parcele od min. 500m ² za prekinuti i neprekinuti niz i min. 600m ² za slobodnostoj. objekat	do P+4 (što odgovara visini objekta od oko 16,5m do kote venca, odnosno 19,5m do kote slemena)
	za parcele od min. 700m ² za prekinuti i neprekinuti niz i min. 800m ² za slobodnostoj. objekat	do P+6 (što odgovara visini objekta od oko 22,5m do kote venca, odnosno 25,5m do kote slemena)
	za parcele od min. 1.000m ² za prekinuti i neprekinuti niz i min. 1.200m ² za slobodnostoj. objekat	do P+7 (što odgovara visini objekta od oko 25,5m do kote venca, odnosno 28m do kote slemena)
Parkiranje vozila:	na sopstvenoj parceli, prema kriterijumima iz ovog Plana	

Stepen komunalne opremljenosti gradjevinskog 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

¹ za objekte koji se grade u prekinutom i neprekinutom nizu, radi uskladjivanja sa vertikalnom regulacijom susednih objekata (internolacija) izuzetno dozvoljeno je graditi objekat i veće spratnosti

3. PRAVILA GRADJENJA NA GRADJEVINSKOM ZEMLJIŠTU

Pravila gradjenja 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 gradjenja 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 gradjenja (indeks zauzetosti zemljišta) i tehničkim propisima. Građevinska parcela može se deliti parcelacijom, odnosno ukрупniti preparcelacijom, prema postojećoj ili planiranoj izgrađenosti, a primenom pravila o parcelaciji/preparcelaciji.

Deoba i ukрупnjavanje građevinske parcele može se utvrditi projektom parcelacije, odnosno projektom preparcelacije, ako su ispunjeni uslovi za primenu pravila parcelacije/preparcelacije za novoformirane građevinske parcele i pravila regulacije za objekte iz ovog Plana. Sve postojeće katastarske parcele, na kojim se može graditi u skladu sa pravilima parcelacije i regulacije iz ovog Plana, postaju građevinske parcele.

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

Indirektan pristup se ostvaruje preko pristupnog puta. Ako se pristupni put koristi za jednu parcelu, može se formirati u okviru te parcele, a ako se koristi za povezivanje više građevinskih parcela sa javnom saobraćajnicom, formira se kao posebna parcela minimalne širine 3,5 m, osim u okviru komercijalnih delatnosti i industrije i proizvodnje, gde je minimalna širina pristupnog puta 5,5 m.

Zbog ispunjenja uslova protivpožarne zaštite, pristup građevinskoj parceli:

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

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

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

Posebni slučajevi formiranja građevinske parcele

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

Nestandardne parcele

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

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

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

3.2. Opšta pravila gradjenja na građevinskom zemljištu

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

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

Sve namene građevinskog zemljišta ostalih namena su dominantne/pretežne namene u zoni, dok se pojedine parcele mogu nameniti kompatibilnim (pratećim i dopunskim) namenama. Na nivou pojedinačnih parcela u okviru zone, kompatibilna namena može biti dominantna ili jedina.

Tabela kompatibilnosti

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

Tabela broj 6.

Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi

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

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

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

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

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

³ u okviru industrije i proizvodnje, izuzetno se može planirati poslovno stanovanje (poslovni apartmani)

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 vertikala kroz težište osnovnog gabarita objekta.

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

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

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

Prizemlje (P) - kota poda prizemlja je min.0,2m od merodavne kote terena (istovremeno i maks. za poslovne i proizvodne objekte), a mah 1,2 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:

- kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;
- kod stambenih objekata, može biti najviše 1,20m viša od nulte kote;
- za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta;
- za objekte na strmom terenu sa nagibom koji prati nagib saobraćajnice kota prizemlja objekta određuje se primenom odgovarajućih tačaka ovog stava (moguće je odrediti kotu poda prizemlja u odnosu na kotu sa koje je ostvaren pristup objektu);
- za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, kota prizemlja utvrđuje se prilikom izdavanja odgovarajućih akata od strane nadležnog organa i primenom odgovarajućih tačaka ovog stava;
- za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namenu (poslovanje i delatnosti) kota prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara (denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta).

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

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

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

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

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

⁴ Merodavna kota terena je najniža tačka preseka vertikalne fasadne ravni objekta i prirodnog terena pre izgradnje. Za veće objekte i složene strukture, merodavna kota se utvrđuje za svaku dilataciju. Prirodni teren pre izgradnje podrazumeva dozvoljenu intervenciju na terenu do maks. 0.8 m. koja se reguliše nivelacijom terena.

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 (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.

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

- stope temelja i podrumski zidovi – 0,15 m do dubine od 2,60 m ispod površine trotoara, a ispod te dubine 0,50 m;
- šahtovi podrumskih prostorija do nivoa kote trotoara – 1,00 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 građevinska linija najmanje 3,00m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,90m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nasipanje terena ne sme ugroziti objekte na susednim parcelama.

2.6.2.5. Zaštitni pojasevi linijskih infrastrukturnih objekata

Vodovodna i kanalizaciona infrastruktura

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

Elektroenergetika

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

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

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

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

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

Zaštitni pojas za transformatorske stanice na otvorenom iznosi:

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

Obavezna izrada Urbanističkog projekta, propisuje se i za:

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

Obradio *Samostalni Savetnik:*

Arsim Sulejmani *dip.građ.inž.*

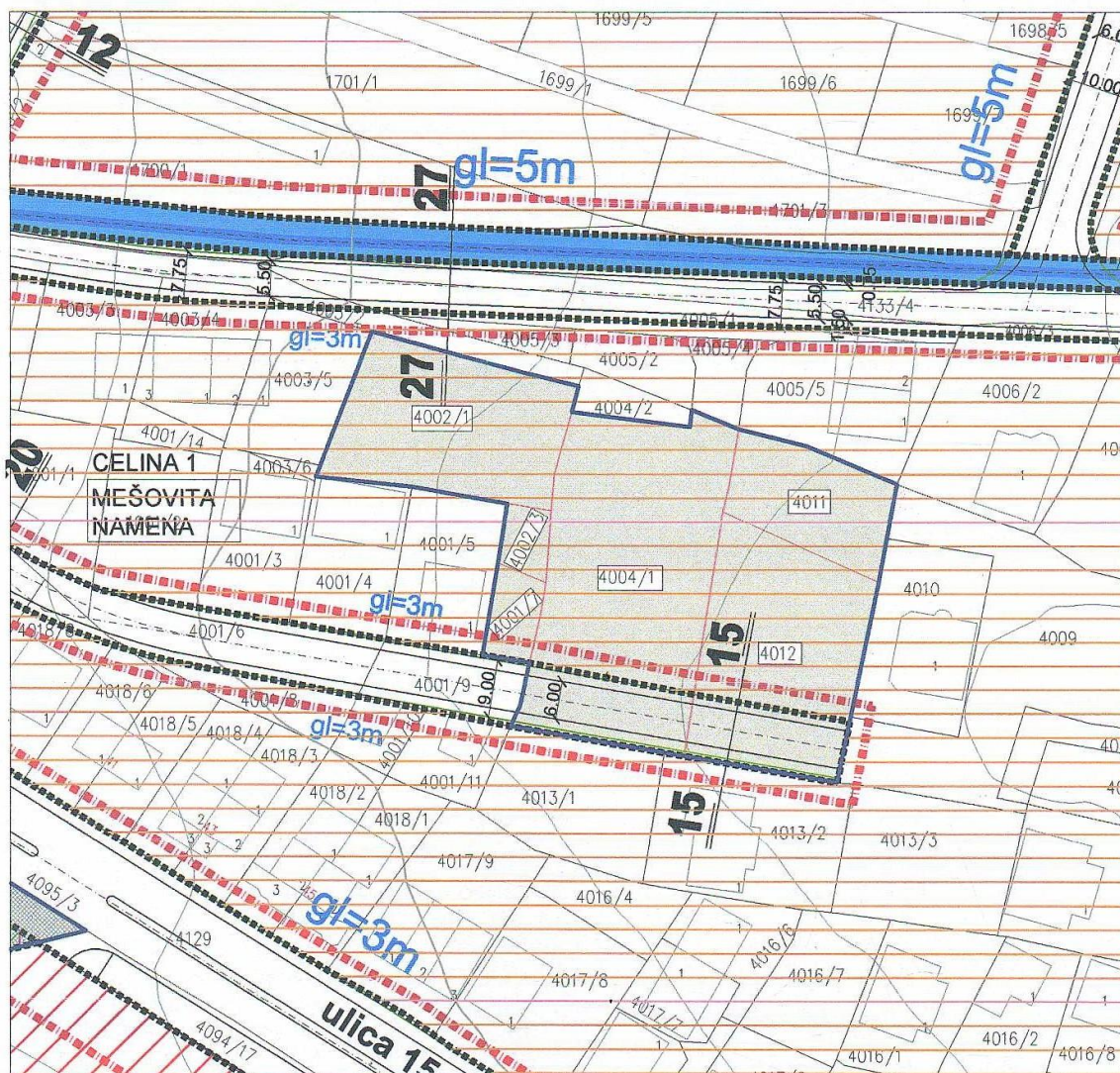
Načelnik odeljenja

Shaban Jashari *dip.građ.inž.*

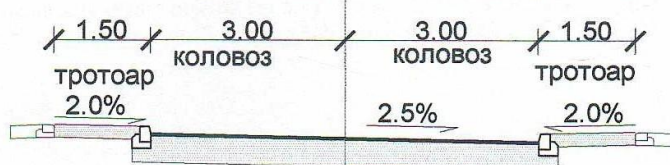
- Grafički prilog informacije o lokaciji
 Kat. Opština PREŠEVO
 Kat. parcele br. 4002/1, 4002/3, 4001/7, 4011, 4012 i 4004/1
 list nepokretnosti br. 5855, 5995 i 4290 površine 3552 m²



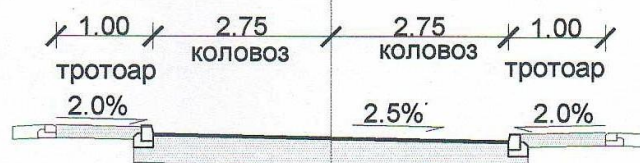
u potezu: ul. "Prištinska" - Preševo
 Namena MEŠOVITA NAMENA celina 1
 Razmera 1/1000



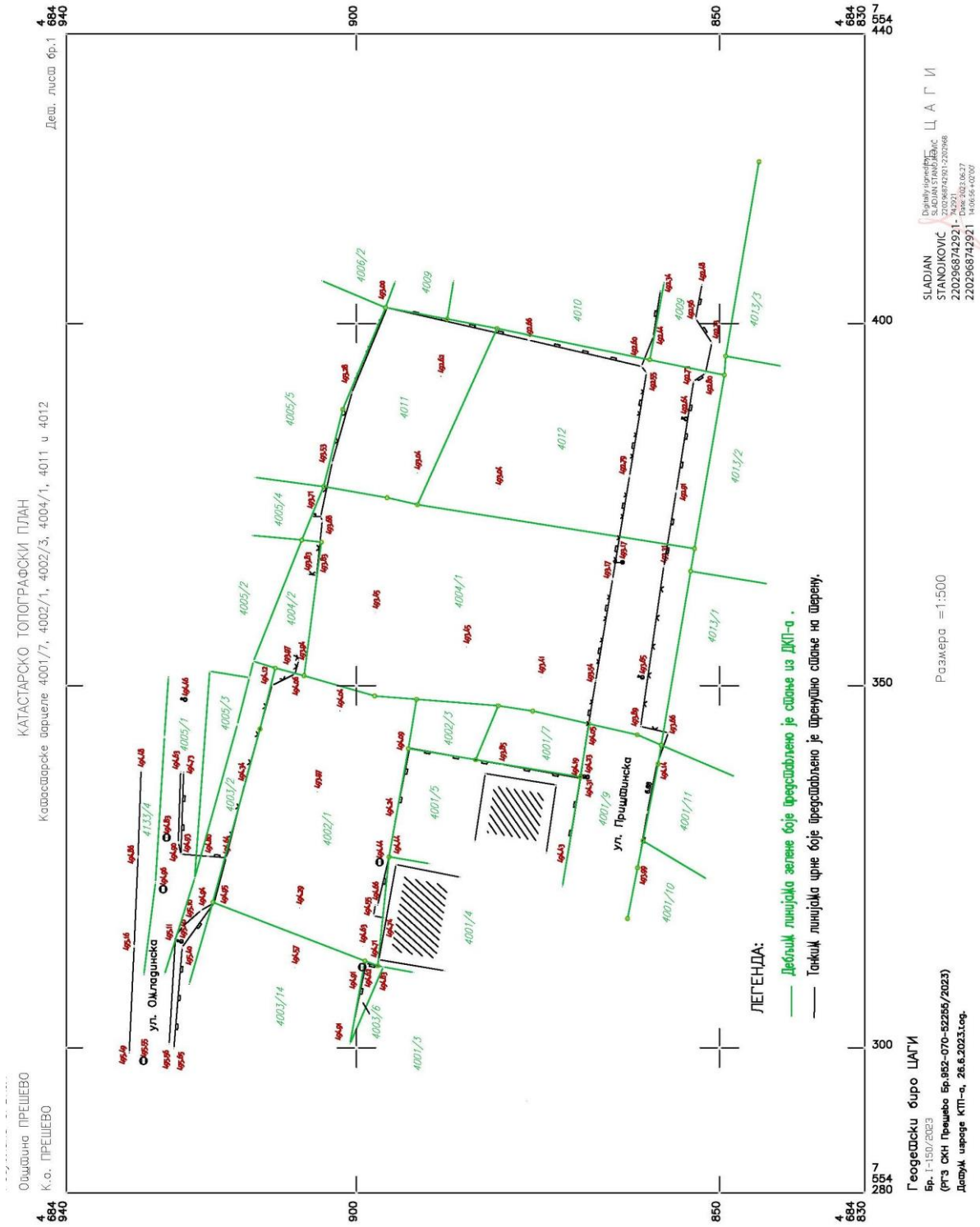
presek 15-15



presek 27-27



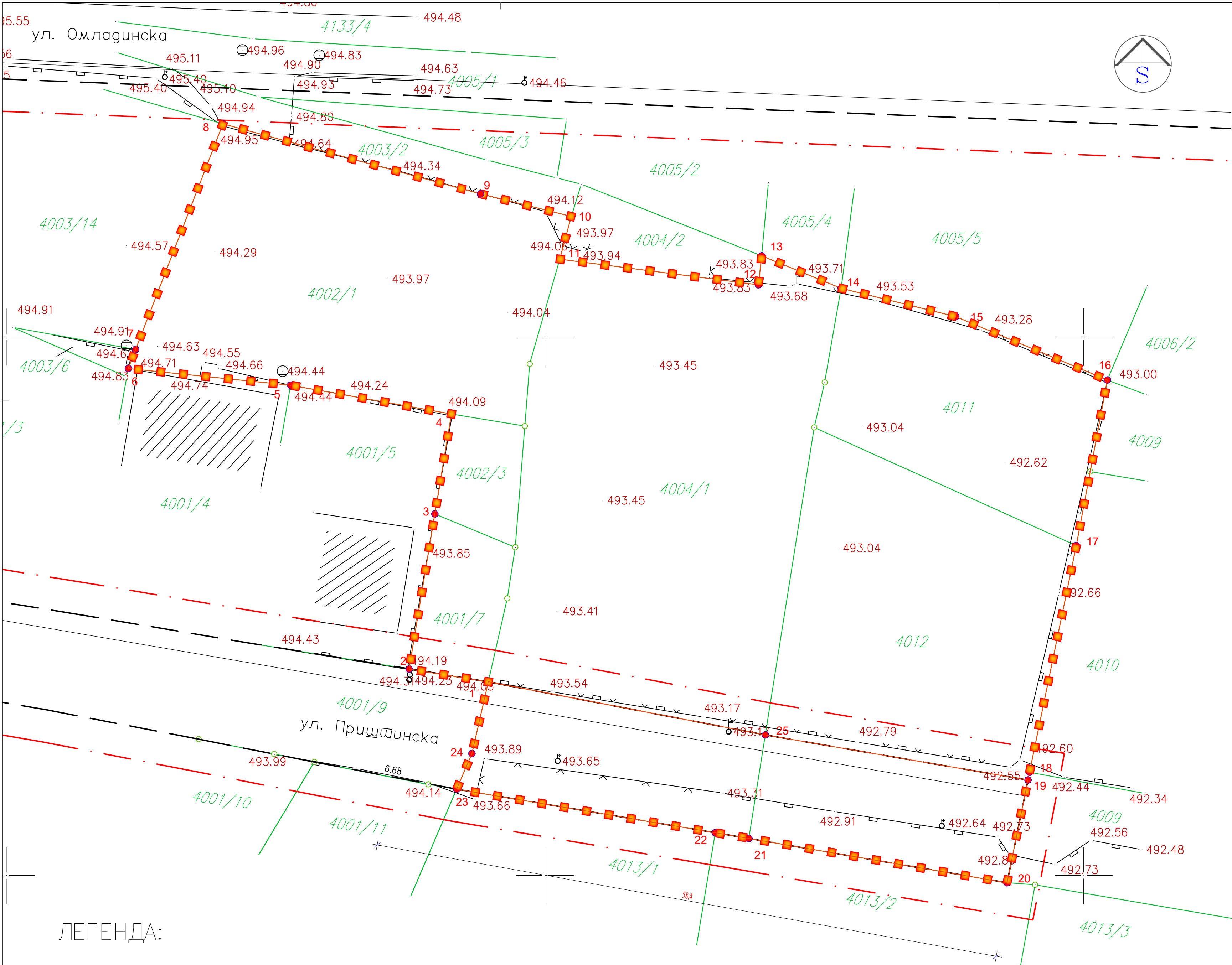
2. КТР



D. URBANISTIČKI PROJEKAT - GRAFIČKI DEO

SADRŽAJ:

1.	KTP sa granicom obuhvata UP-A	R 1:250
2.	Regulaciono nivelaciono rešenje lokacije	R 1:250
3.	Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture	R 1:250
4.	Predlog preparcelacije	R 1:250
5.	Idejno rešenje	



ЛЕГЕНДА:

- Дебљим линијама зелене боје представљено је сјчање из ДКП-а .
- Танким линијама црне боје представљено је шренуно сјчање на шерену.

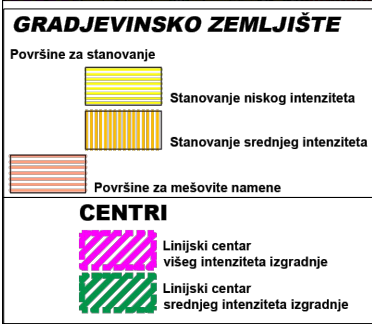
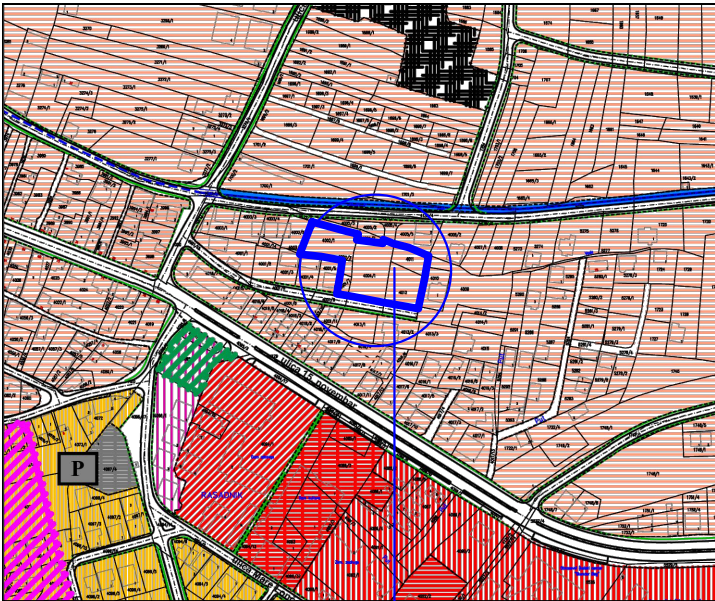
ОБУХВАТ URBANISTIČKOG PROJEKTA		
ОЗНАКЕ	КООРДИНАТЕ	
	Y	X
1	7554344.74	4684867.98
2	7554337.39	4684869.17
3	7554339.78	4684883.57
4	7554341.32	4684892.85
5	7554326.39	4684895.52
6	7554311.33	4684897.07
7	7554312.01	4684898.84
8	7554320.11	4684919.79
9	7554344.02	4684913.29
10	7554352.44	4684911.19
11	7554351.37	4684907.22
12	7554370.11	4684907.53
13	7554369.81	4684904.84
14	7554377.48	4684904.52
15	7554388.12	4684901.89
16	7554402.19	4684896.00
17	7554399.31	4684880.63
18	7554394.97	4684859.59
19	7554394.82	4684858.87
20	7554392.88	4684849.33
21	7554368.92	4684853.44
22	7554365.8	4684853.97
23	7554341.8	4684858.02
24	7554343.22	4684861.32

ОБУХВАТ URBANISTIČKOG PROJEKTA		
ОЗНАКЕ	КООРДИНАТЕ	
	Y	X
1	7554344.74	4684867.98
2	7554337.39	4684869.17
3	7554339.78	4684883.57
4	7554341.32	4684892.85
5	7554326.39	4684895.52
6	7554311.33	4684897.07
7	7554312.01	4684898.84
8	7554320.11	4684919.79
9	7554344.02	4684913.29
10	7554352.44	4684911.19
11	7554351.37	4684907.22
12	7554370.11	4684907.53
13	7554369.81	4684904.84
14	7554377.48	4684904.52
15	7554388.12	4684901.89
16	7554402.19	4684896.00
17	7554399.31	4684880.63
18	7554394.97	4684859.59
19	7554394.82	4684858.87
25	7554370.45	4684863.06

LEGENDA

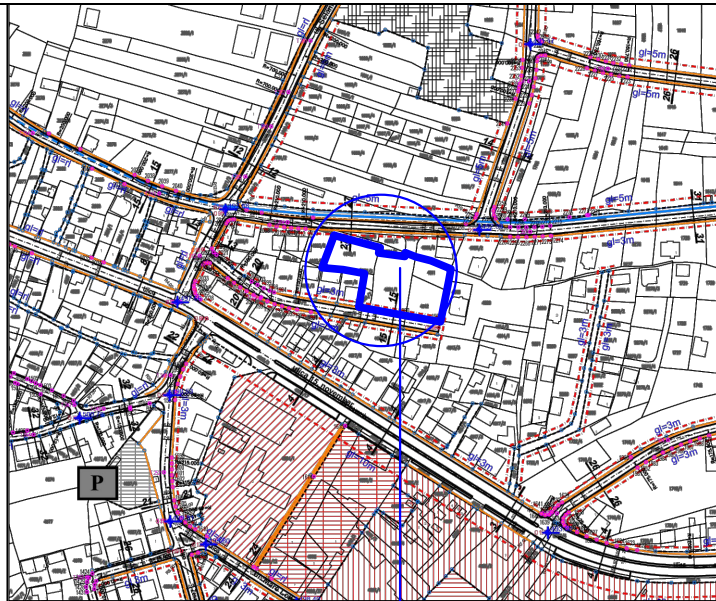
- Granica obuhvata
- Granica katastarskih parcela
- 1357 Broj katastarske parcele
- Prelomne tačke
- 1-25 Oznake prelomnih tačaka

 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽINJERING I KONSALTING "VNEKON GROUP" d.o.o. VRANJE ul. Partizanska br. 10/05, tel. 063487-941 odgovorni projektant: d.i.a. Nenad Stojković  projektant: 	PROJEKAT:	URBANISTIČKI PROJEKAT Arhitektonsko-urbanistička razrada lokacije za k.p.br. 4001/7, 4002/1, 4002/3, 4004/1, 4011 i 4012 KO Preševo, kompleks višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata spratnosti Po+P+7			
	SADRŽAJ CRTEŽA	KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN SA GRANICOM OBUHVATA URBANISTICKOG PROJEKTA			
INVESTITOR:		Albi A&J construction DOO			
LOKACIJA:		k.p.br. 4001/7, 4002/1, 4002/3, 4004/1, 4011 i 4012 KO Preševo			
datum:	znak:	br. teh. dn:	razmera:	broj lista:	
01.2024.	UP	213-U/23	R=1:250	1	

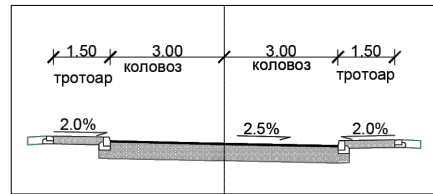


ПРЕДМЕТНА ЛОКАЦИЈА

- НАМЕНА ПОВРШИНА -



ПРЕДМЕТНА ЛОКАЦИЈА

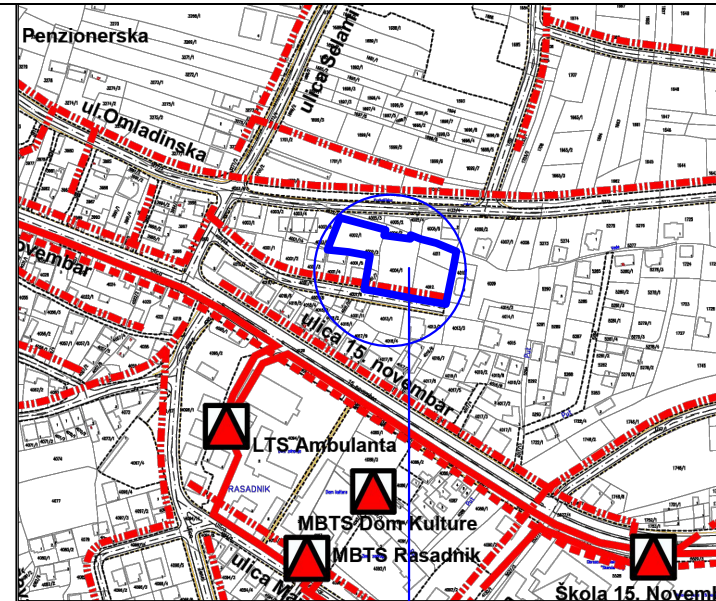


- РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈА -



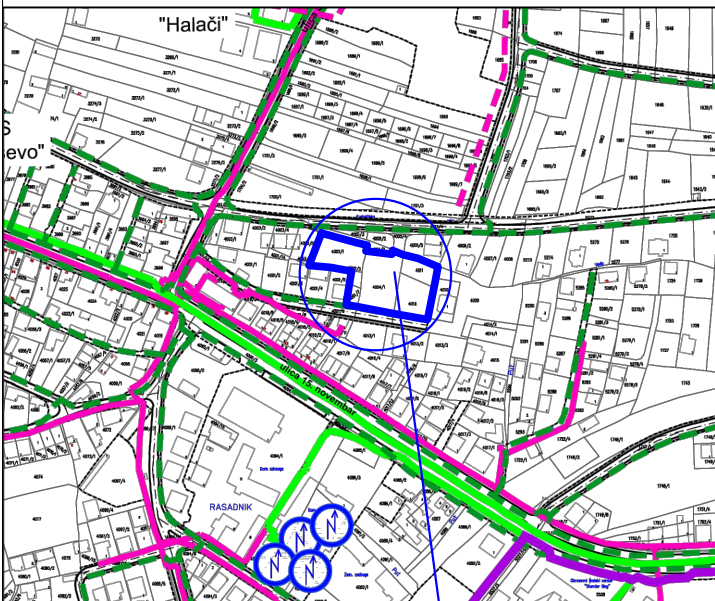
ПРЕДМЕТНА ЛОКАЦИЈА

- ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА -

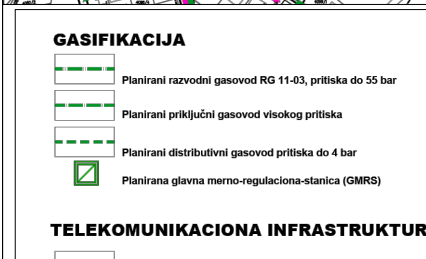


ПРЕДМЕТНА ЛОКАЦИЈА

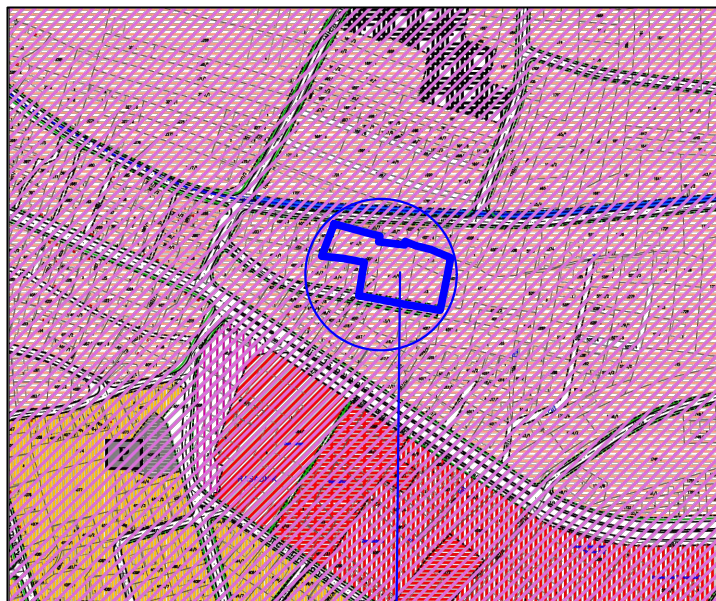
- ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА -



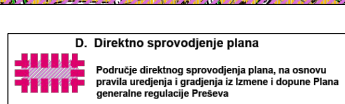
ПРЕДМЕТНА ЛОКАЦИЈА



- GASIFIKACIJA I TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA -

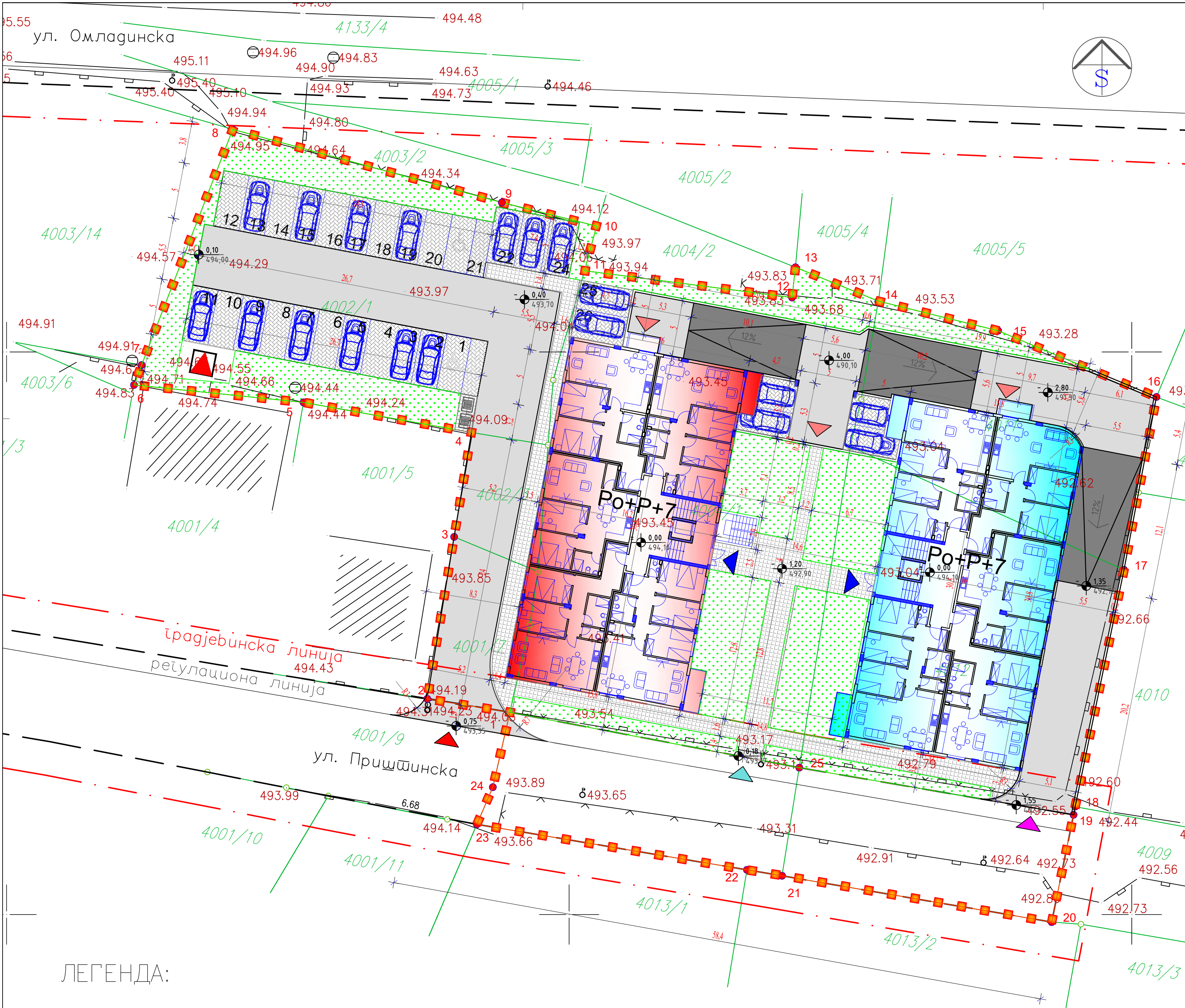


ПРЕДМЕТНА ЛОКАЦИЈА



- НАЧИН СПРОВОЂЕЊА -

VN GROUP PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING "VeeLeN GROUP" doo VRANJE ul. Partizanska br.10/D5, tel: 063/487-941		URBANISTIČKI PROJEKAT Arhitektonsko-urbanistička razrada lokacije za k.p.br. 4001/7, 4002/1, 4002/3, 4004/1, 4011 i 4012 KO Preševo, kompleks višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata spratnosti Po+P+7	
odgovorni projektant: d.i.a. Nenad Stojković		PROJEKAT:	
projektant:		SADRŽAJ CRTEŽA	Izvod i plana - Druga izmena i dopuna PGR Preseva
		INVESTITOR:	Albi A&J construction DOO
		LOKACIJA:	k.p.br. 4001/7, 4002/1, 4002/3, 4004/1, 4011 i 4012 KO Preševo
		datum:	01.2024.
		znak:	UP
		br. teh. dn:	213-U/23
		razmera:	R=1:250
		broj lista:	2



NUMERIČKI PODACI - URBANISTIČKI PARAMETRI		
	Prema TUZ 1.3 PGR Zona 1 u Vranju - Centralna zona	prema Urbanističkom projektu
Namena	TUZ 1.3 - stanovanje srednjih gustina	višeporodični stambeno- poslovni objekat - srednje gustine
Odnos namene površina	stanovanje	0,8
	poslovanje	0,2
Tip objekta - Obaveze iz PGR-a	slobodnostojeći	slobodnostojeći
Min. površina parcele	1200 m²	3046 m²
Min. širina parcele	20 m	58,4 m
Indeks iskorišćenosti parcele u osnovi prizemlja	60%	39%
	1.827,60 m²	1.180,69 m²
Indeks iskorišćenosti parcele u osnovi 1. sprata	60%	36,75%
	1.827,60 m²	1.119,31 m²
Maksimalna spratnost objekta	P+7	Po+P+7
Pristup parceli	iz Ulice	iz Ulice
Parkiranje	stanovanje: 1pm/1stan	stanovi = 84
		UKUPNO 86 pm
Površina pod objektom (bruto površina podzemnih i nadzemnih etaža)	/	10.880,14 m²
Površina pod objektom (bruto površina nadzemnih etaža)	/	9.101,24 m²
Površina pod zelenilom	zelenilo 10%	zelenilo 19,76%
	304,6 m²	601,83 m²

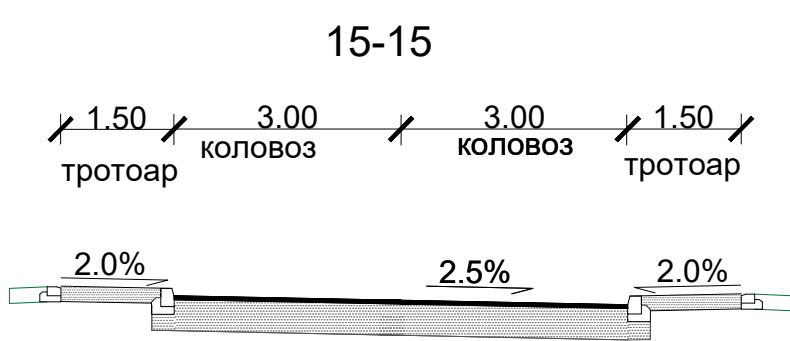
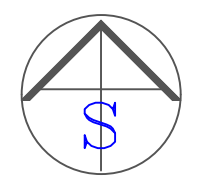
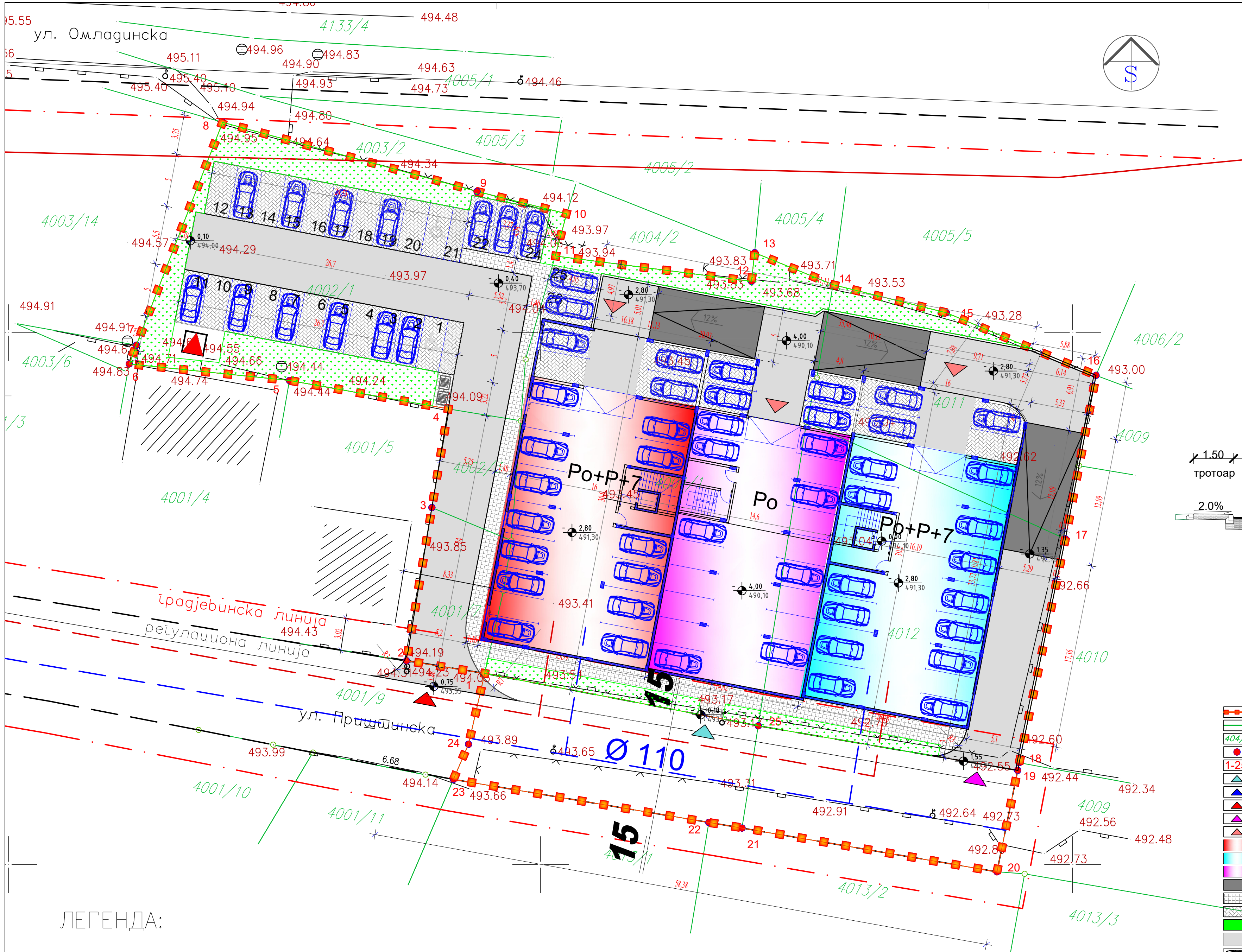
LEGENDA

- Granica obuhvata
- Granica katastarskih parcele
- Broj katastarske parcele
- Prelomne tačke
- Oznake prelomnih tačaka
- Pešački prilaz na parceli
- Ulaz u objekat
- Kolski prilaz za parking
- kolski prilaz za podzemne garaže
- Ulaz u podzemne garaže
- Lamela "A" - višeporodični objekat
- Lamela "B" - višeporodični objekat
- Lamela "C" - podzemna garaža
- Rampa za vozila za garažu
- Popločane površine
- Stacionarni saobraćaj parking
- Zelenilo
- Interna saobraćajnica
- Parking
- Parking mesto za osobe sa posebnim potrebama
- Kontejner

ЛЕГЕНДА:

- Дебљим линијама зелене боје представљено је сивање из ДКП-а .
- Танким линијама црне боје представљено је ширинско сивање на ширени.

 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING "VN GROUP" DOO VRANJE ul. Partizanska br.10/05, tel: 063487-941	PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT Arhitektonsko-urbanistička razrada lokacije za k.p.br 4001/7, 4002/1, 4002/3, 4004/1, 4011 i 4012 KO Preševo, kompleks višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata spratnosti Po+P+7	SADRŽAJ CRTEŽA			
		INVESTITOR: Albi A&J construction DOO			
odgovorni projektant: d.i.a. Nenad Stojković		LOKACIJA: k.p.br. 4001/7, 4002/1, 4002/3, 4004/1, 4011 i 4012 KO Preševo			
projektant:		datum: 01.2024.	znak: UP	br. teh. dn: 213-U/23	razmera: R=1:250
				broj lista: 3	

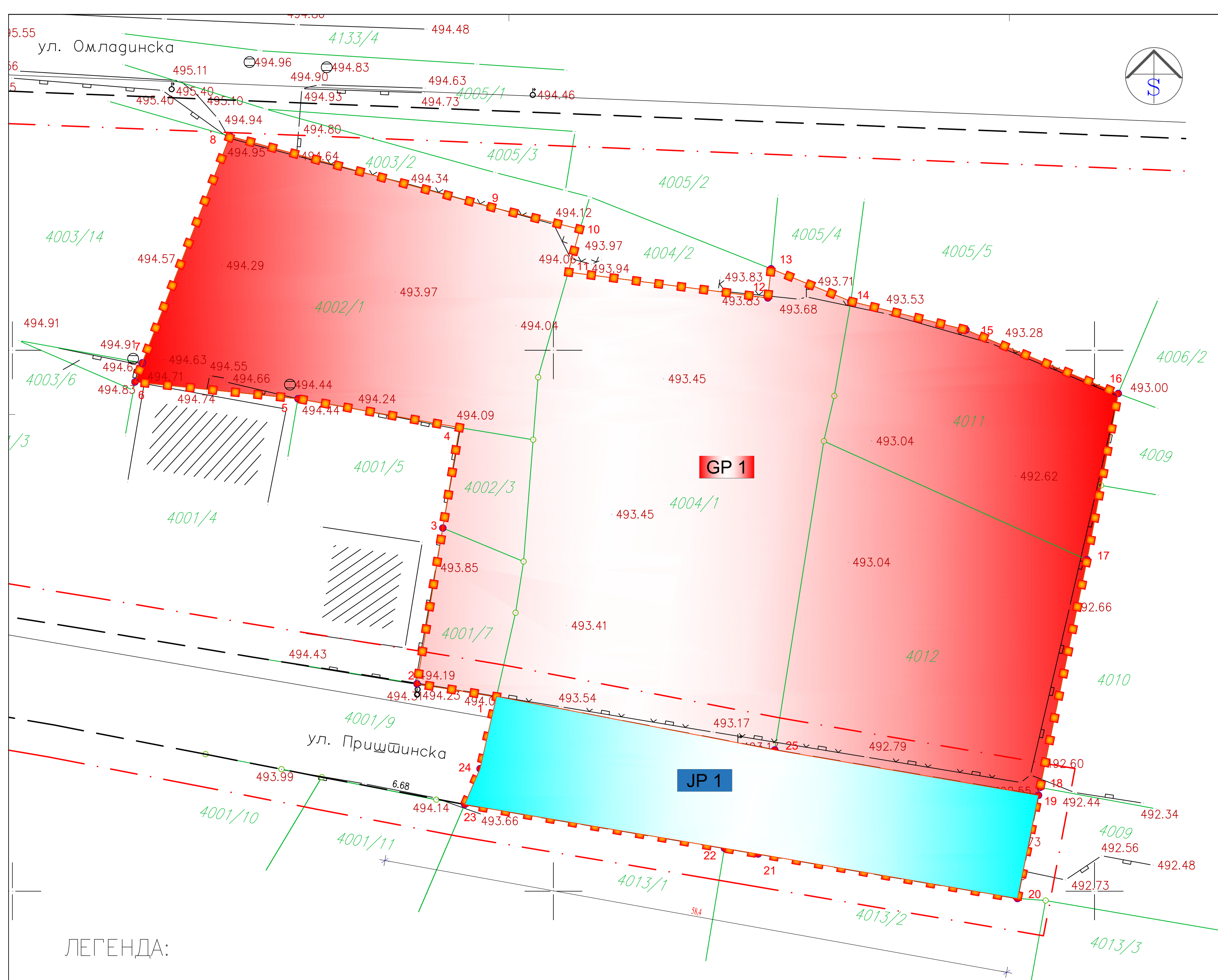


ЛЕГЕНДА:

- Дебљим линијама зелене боје представљено је сивање из ДКП-а .
- Танким линијама црне боје представљено је ширинско сивање на ширени.

- LEGENDA**
- Granica obuhvata
 - Granica katastarskih parcela
 - Broj katastarske parcele
 - Prelomne tačke
 - Oznake prelomnih tačaka
 - Pešački prilaz na parceli
 - Ulaz u objekat
 - Kolski prilaz za parking
 - kolski prilaz za podzemne garaže
 - Ulaz u podzemne garaže
 - Lamela "A" - višeporodični objekat
 - Lamela "B" - višeporodični objekat
 - Lamela "G" - podzemna garaža
 - Rampa za vozila za garažu
 - Popločane površine
 - Stacionarni saobraćaj parking
 - Zelenilo
 - Interna saobraćajnica
 - Parking
 - Parking mesto za osobe sa posebnim potrebama
 - Kontejner

 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING "VN GROUP" d.o.o. VRANJE ul. Partizanska br. 10/05, tel. 063487-941	URBANISTIČKI PROJEKAT Arhitektonsko-urbanistička razrada lokacije za k.p.br. 4001/7, 4002/1, 4002/3, 4004/1, 4011 i 4012 KO Preševo, kompleks višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata spratnosti Po+P+7			
	PRIKAZ SAOBRAĆAJNE IKOMUNALNE INFRASTRUKTURE			
	Albi A&J construction DOO			
	k.p.br. 4001/7, 4002/1, 4002/3, 4004/1, 4011 i 4012 KO Preševo			
	datum:	znak:	br. teh. dn:	razmera:
01.2024.	UP	213-U/23	R=1:250	broj lista: 4



ОБУХВАТ URBANISTIČKOG PROJEKTA		
ОЗНАКЕ	КООРДИНАТЕ	
	Y	X
1	7554344.74	4684867.98
2	7554337.39	4684869.17
3	7554339.78	4684883.57
4	7554341.32	4684892.85
5	7554326.39	4684895.52
6	7554311.33	4684897.07
7	7554312.01	4684898.84
8	7554320.11	4684919.79
9	7554344.02	4684913.29
10	7554352.44	4684911.19
11	7554351.37	4684907.22
12	7554370.11	4684907.53
13	7554369.81	4684904.84
14	7554377.48	4684904.52
15	7554388.12	4684901.89
16	7554402.19	4684896.00
17	7554399.31	4684880.63
18	7554394.97	4684859.59
19	7554394.82	4684858.87
20	7554392.88	4684849.33
21	7554368.92	4684853.44
22	7554365.8	4684853.97
23	7554341.8	4684858.02
24	7554343.22	4684861.32

GRADJEVINSKA PARCELA - GP		
OZNAKE	KOORDINATE	
	Y	X
1	7554344.74	4684867.98
2	7554337.39	4684869.17
3	7554339.78	4684883.57
4	7554341.32	4684892.85
5	7554326.39	4684895.52
6	7554311.33	4684897.07
7	7554312.01	4684898.84
8	7554320.11	4684919.79
9	7554344.02	4684913.29
10	7554352.44	4684911.19
11	7554351.37	4684907.22
12	7554370.11	4684907.53
13	7554369.81	4684904.84
14	7554377.48	4684904.52
15	7554388.12	4684901.89
16	7554402.19	4684896.00
17	7554399.31	4684880.63
18	7554394.97	4684859.59
19	7554394.82	4684858.87
25	7554370.45	4684863.06

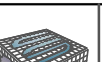
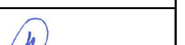
JAVNA POVRŠINA - JP		
OZNAKE	KOORDINATE	
	Y	X
19	7554394.82	4684858.87
20	7554392.88	4684849.33
21	7554368.92	4684853.44
22	7554365.8	4684853.97
23	7554341.8	4684858.02
24	7554343.22	4684861.32
25	7554370.45	4684863.06

LEGENDA

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

Katastarska parcela	Katastarska opština	Površina m²	
4001/7	KO Prešovo	106,00	cela parcela
4002/1	KO Prešovo	754,00	cela parcela
4002/3	KO Prešovo	76,00	cela parcela
4004/1	KO Prešovo	1.346,00	cela parcela
4011	KO Prešovo	385,00	cela parcela
4012	KO Prešovo	885,00	cela parcela
UKUPNO:		3.552,00	

Oznake	Površina m²
GP	3.046,00
JP	506,00
UKUPNO:	3.552,00

 		<u>URBANISTIČKI PROJEKT</u>				
PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING "veel.na group" doo VRANJE ul. Partizanska br.10/05, tel: 063447-941		PROJEKT:	Arhitektonsko-urbanistička razrada lokacije za k.p.br. 4001/7, 4002/1, 4002/3, 4004/1, 4011 i 4012 KO Preševo, kompleks višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata spratnosti Po+P+7			
odgovorni projektant: d.i.a. Nenad Stojković		SADRŽAJ CRTEŽA	PREDLOG PREPARACELIJE			
		INVESTITOR:	Albi A&J Construction DOO			
projektant:		LOKACIJA:	k.p.br. 4001/7, 4002/1, 4002/3, 4004/1 , 4011 i 4012 KO Preševo			
		datum:	znak:	broj lista:		
		08.2023.	UP	213-U/23	R=1:250	5