

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: **Mensur Murati, ul. Kosmetska br. 149, Bujanovac**

**Preduzeće VeeLeN GROUP doo Vranje**

izradilo je:

# URBANISTIČKI PROJEKAT

**ARHITEKTONSKO URBANISTIČKA RAZRADA LOKACIJE,  
IZGRADNJE POSLOVNOG OBJEKTA NA KATASTARSKOJ  
PARCELI BROJ 3839 K.O. RAKOVAC**

NARUČILAC:

**Mensur Murati,  
ul. Kosmetska br. 149, Bujanovac**

Br. tehničkog dnevnika:

151/23

Datum :

31.08.2023. godine

# SADRŽAJ

A. OPŠTA DOKUMENTACIJA .....	3
1. Izvod iz registra privrednih subjekata .....	4
2. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste .....	5
3. Licenca odgovornog urbaniste .....	6
4. Izjava odgovornog urbaniste .....	8
B. URBANISTIČKI PROJEKAT - TEKSTUALNI DEO .....	9
1. UVODNI PODACI, PRAVNI I PLANSKI OSNOV .....	10
1.1. Uvodni podaci: .....	10
1.2. Pravni osnov: .....	10
1.3. Planski osnov: .....	10
2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA SA PODACIMA O PARCELI I OKRUŽENJU .....	10
3. USLOVI IZGRADNJE .....	11
3.1. NAMENA .....	11
3.2. Regulacija kompleksa .....	11
3.3. Nivelacija kompleksa .....	12
3.4. Pristup lokaciji .....	12
3.5. Parkiranje .....	12
3.6. Kontejner .....	12
4. NUMERIČKI POKAZATELJI .....	12
NUMERIČKI PODACI - URBANISTIČKI PARAMETRI .....	12
5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA .....	13
6. NAČIN PRIKLJUČKA NA INFRASTRUKTURU .....	13
Saobraćajna infrastruktura: .....	13
Telekomunikaciona infrastruktura: .....	14
Vodovodna infrastruktura: .....	14
Odvođenje otpadnih i atmosferskih voda: .....	14
Uslovi energetske efikasnosti: .....	14
Uslovi protivpožarne zaštite: .....	14
7. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI .....	15
8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE .....	15
9. USLOVI ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA .....	15
10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA .....	15
OBJEKAT: .....	15
11. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA .....	17
C. DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA .....	18
1. Informacija o lokaciji .....	19
2. Kopije plana .....	36
3. List nepokretnosti .....	37
4. Katastarsko-topografski plan .....	38
5. Uslovi EPS-a .....	39
6. Uslovi Telekoma .....	43
7. Izjava – Saglasnost suseda .....	46
D. URBANISTIČKI PROJEKAT - GRAFIČKI DEO .....	48

## **A. OPŠTA DOKUMENTACIJA**

### **SADRŽAJ:**

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

# 1. Izvod iz registra privrednih subjekata



Република Србија  
Агенција за привредно регистро

Регистар привредних субјеката  
БД 45271/2018



5000139528753

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 PREDUZEЋЕ ЗА PROJEKTOVANJE KONSALTING I INZENJERING VEELEN GROUP DOO VRANJE, матични број: 20153377, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Ненад Стојковић  
донос

## РЕШЕЊЕ

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

PREDUZEЋЕ ЗА PROJEKTOVANJE KONSALTING I INZENJERING VEELEN GROUP DOO VRANJE

Регистарски/матични број: 20153377  
и то следећих промена:

### Промена претекле делатности:

Брише се:  
7490 - Остале стручне, научне и техничке делатности  
Уписује се:  
7111 - Архитектонска делатност

### Образложење

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 кођење 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 положеј привредних друштвава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР



Милорад Мартов

## **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, IZGRADNJE  
POSLOVNOG OBJEKTA NA KATASTARSKOJ PARCELI BROJ 3839 K.O. RAKOVAC**

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**

31.09.2023. godine

dia. Nenad Stojković

### 3. Licenca odgovornog urbaniste



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Ненад М. Стојковић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 2612962742036

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 1324 12**



У Београду,  
7. јуна 2012. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац  
дипл. грађ. инж.

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



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

## ПОТВРДУ

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

**200 1324 12**

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

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



Председница Инжењерске коморе Србије

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

#### **4. Izjava odgovornog urbaniste**

o usaglašenosti dokumentacije i primeni propisa

Ovim izjavljujem:

1. Da je Urbanistički projekat ARHITEKTONSKO URBANISTIČKA RAZRADA LOKACIJE, IZGRADNJE POSLOVNOG OBJEKTA NA KATASTARSKOJ PARCELI BROJ 3839 K.O. RAKOVAC, 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 izmenom i dopunom Plana generalne regulacije Bujanovac („Sl. Glasnik Bujanovca“, br. 10/2017)
3. I da su prilikom izrade Urbanističkog projekata poštovani i primenjeni svi važeći propisi, standardi i normativi.

31.09.2023. godine

Odgovorni urbanista:

Nenad Stojković  
Licenca br. 200 1324 12



## **B. URBANISTIČKI PROJEKAT - TEKSTUALNI DEO**

### SADRŽAJ:

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

## 1. UVODNI PODACI, PRAVNI I PLANSKI OSNOV

### **1.1. Uvodni podaci:**

Cilj izrade ovog Urbanističkog projekta je "*Potreba za detaljnom arhitektonsko-urbanističkom razradom posebno u zonama proizvodne delatnosti*", a prema izmeni i dopuni Plana generalne regulacije Bujanovac („Sl. Glasnik Bujanovca“, br. 10/2017).

Shodno tome, na zahtev investitora **Mensur Murati, ul. Kosmetska br. 149, Bujanovac**, pristupili smo izradi Urbanističkog projekta, sa opredeljenjem da se izvrši izgradnja poslovnog objekta, spratnosti P+1.

Urbanistički projekat je urađen kao analiza predmetne lokacije sa aspekta urbanističko-arhitektonске 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 Plana generalne regulacije Bujanovac („Sl. Glasnik Bujanovca“, br. 10/2017).

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

Obuhvat urbanističkog projekta sačinjava katastarska parcela 3839 K.O. Rakovac, površina parcele iznosi 1.443,00 m<sup>2</sup>, koja predstavlja površinu za obračun.

Parcela je locirana u atraktivnom području sa dobrim položajem i poseduje sve elemente proizvodno-komercijalne delatnosti. Nalazi se na državnom putu II reda broj 132 širine 6,0 m (stari put Beograd Skoplje).

Parcela izlazi na javnu površinu sa severne strane, državnom putu II reda broj 132 širine 6,0 m (stari put Beograd Skoplje). Sa istočne strane, graniči se sa k.p.br. 3840 K.O. Rakovac. Sa zapadne strane strane graniči se sa k.p.br. 3838 K.O. Rakovac. Sa južne strane graniči se sa k.p.br. 4575 K.O. Rakovac, što ujedno predstavlja i granicu područja plana generalne regulacije Bujanovca. Na susednim građevinskim parcelama ne postoje izgrađeni objekti.

Postojeće stanje katastarskih parcela

Broj kat. parcele	Katastarska opština	Površina cele kat. parcele (m <sup>2</sup> )
3839	Rakovac	1.443,00
Ukupna površina obuhvata:		1.443,00

### **3. USLOVI IZGRADNJE**

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

#### **3.1. NAMENA**

Prema izmeni i dopuni Plana generalne regulacije Bujanovac („Sl. Glasnik Bujanovca“, br. 10/2017) predmetne parcele se nalaze u zoni Proizvodne delatnosti TC-6.

Kao kompatibilne namene mogu se naći i komercijalne i poslovne delatnosti TC-5, zelenilo saobraćaj i infrastruktura i dr.

Izgradnja stambenih objekata nije dozvoljena, već samo stanovanje vremenski ograničenog karaktera - službeno stanovanje delatnosti privrednog parka, koje ne zauzima više od 10% površina radnog prostora. Studentski i nastavnički domovi za obrazovne i istraživačke jedinice ne treba da prelaze 30% površina istraživačkih i nastavničkih prostora.

Objekat je poslovni pa prema izmeni i dopuni Plana generalne regulacije Bujanovac („Sl. Glasnik Bujanovca“, br. 10/2017) kao kompatibilna namena za obračun parametra urbanističkog obuhvata, biće u komercijalne i poslovne delatnosti TC-5.

#### **3.2. Regulacija kompleksa**

Prema izmeni i dopuni Plana generalne regulacije Bujanovac („Sl. Glasnik Bujanovca“, br. 10/2017), definisan je pojas regulacije sa severne strane obuhvata Urbanističkog projekta. Sa severne strane nalazi se državni put II reda broj 132 širine 6,0 m (stari put Beograd Skoplje).

Ulaz na parceli predvideti spoj interne saobraćajnice i opštinske saobraćajnice preko radijusa krivine  $R=3,0$  m.

Ulaz za pešake je sa severne strane u prizemlju objekta i sa južne strane za spratni deo objekta, preko pešačkog prilaza i trotoara koji se nalazi oko objekta.

Širina fronta građevinske parcele je 16,10 metara prema prilaznoj saobraćajnici sa severne.

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

Osnovni gabarit prizemlja objekta zauzima površinu od 176,00 m<sup>2</sup>, a sprat je u površini od 191,00 m<sup>2</sup>.

Vertikalni gabarit objekta određen je predloženom spratnošću i to P+1, ukupnom visinom vena i slemena 7,95 m. Prizemlje je izdignuto od terena 0,15 m

### 3.3. Nivelacija kompleksa

Teren je u blagom padu od severa prema jugu.

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

### 3.4. Pristup lokaciji

Saobraćajni pristup građevinskoj parceli je sa severne strane sa državnog puta II reda broj 132 širine 6,0 m (stari put Beograd Skoplje), sa koje se ulazi na predmetnoj parceli.

### 3.5. Parkiranje

Parkiranje je rešeno na parceli oko interne saobraćajnice gde je smešteno 6 parking mesta, od kojih je jedno parking mesto za osobe sa posebnim potrebama. Dimenzije parking mesta su od 2,50/5,00 m i 3,70/5,00 cm.

### 3.6. Kontejner

Za potrebe sakupljanja, radi iznošenja, smeća, na parceli je opredeljeno mesto za kontejner, koje se nalazi u severnom delu parcele, odmah na ulazu pored interne saobraćajnice sa leve strane.

## 4. NUMERIČKI POKAZATELJI

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

NUMERIČKI PODACI - URBANISTIČKI PARAMETRI		
	prema izmeni i dopuni Plana generalne regulacije Bujanovac	prema Urbanističkom projektu
Namena	- Proizvodne delatnosti - TC6 - Kompatibilna namena: komercijalne i poslovne delatnosti - TC5	Komercijalna i poslovna delatnost - TC5
Odnos namene površina	poslovanje	100 %
Tip objekta	samostojeći	samostojeći
Obaveze iz PGR-a		
Min. površina parcele	600 m <sup>2</sup>	1.443,00 m <sup>2</sup>
Min. širina parcele	12 m	16,10 m
Indeks iskorišćenosti parcele - u osnovi prizemlja	60 % 865,80 m <sup>2</sup>	13,24 % 191,00 m <sup>2</sup>
Indeks izgrađenosti	1,6 (.308,80 m <sup>2</sup> )	0,25 367,00 m <sup>2</sup>
Maksimalna spratnost	P+3+Pk	P+0

objekta		
Pristup parceli	državnog puta II reda broj 132	državnog puta II reda broj 132
Parkiranje	Komercijala 80 m <sup>2</sup> / 1 PM 1 hotelska jedinica / PM	<b>UKUPNO 6 PM</b> 1 lokal 145,9 m <sup>2</sup> – 2 PM 3 hotelske jedinice – 3 PM 5 PM dimenzije 5,0/2,5 m 1 PM dimenzije 3,7/5,0 m za osobe sa posebnim potrebama
Zelenilo	Min 25 % - 360,75 m <sup>2</sup>	813,45 m <sup>2</sup> – 56,37 %

Udaljenje objekta od regulacione linije prema pristupnoj saobraćajnici je od 37,14-37,29 m.

Udaljenje objekta od granica susedne parcele k.p.br. 3838 KO Rakovac, sa zapadne strane je 0,5-0,6 m. Investitor poseduje saglasnost vlasnika parcele sa zapadne strane da može izgraditi objekat na manjem rastojanju od propisanog (Saglasnost vlasnika parcele da može izgraditi objekat na udaljenju od 0,50 m). Udaljenje objekta sa k.p.br. 3840 K.O. Rakovac sa istočne strane je 2,39-2,97 m.

## **5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA**

Unutar parcele sve slobodne površine definisane su u okviru grafičkog prikaza kao zelene površine, interna saobraćajnica, parking prostor i popločane pešačke površine. Deo popločanih površina koriste se za ulaz u poslovni deo i ulaz u proizvodni deo, dok se deo interne saobraćajnice koristi za ulaz teretnih vozila u proizvodni deo, a ostale površine koriste kao zelene površine koje predstavljaju važan segment uređenja uz objekat koji se planira. Površine pod zelenilom svojim karakteristikama pojačavaju dekorativnost površine i doprinose da čitav prostor parcele predstavlja jednu skladnu celinu.

## **6 NAČIN PRIKLJUČKA NA INFRASTRUKTURU**

Za funkcionisanje objekta sa planiranim 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:**

Povezivanje predmetne parcele sa javnim putem planirano je preko:

Saobraćajni pristup građevinskoj parceli je sa severne strane sa državnog putu II reda broj 132 širine 6,0 m (stari put Beograd Skoplje).

### **Elektroenergetska infrastruktura:**

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

izdavanja lokacijskih uslova.

Priključak objekta na elektroenergetsku mrežu izvesti izgradnjom stubne trafostanice 10/0,4 kV na javnoj površini, odakle formirati izvod za niskonaponsku mrežu do objekta, uz ugradnju kablovskih priključnih kutija i sve ostale neophodne EE opreme.

Sve elektroenergetske vodove na predmetnoj parceli rešiti putem podzemnog ili vazdušnog 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 postojeći bunar koji se nalazi na parceli.

Kapacitet priključka će se utvrditi u skladu sa hidrauličkim proračunom. Kada na javnu površionu prođe javna vodovodna mreža, Investitor je u obavezi da izvrši priključak na javnu vodovodnu mrežu, u skladu sa uslovima iz JP Komunalac Bujanovac.

#### **Odvođenje otpadnih i atmosferskih voda:**

Odvođenje otpadnih voda iz predmetnog objekta rešiti priključkom na novoizgrađenu kanalizacionu mrežu, koja će se dimenzionisati projektom za građevinsku dozvolu a u odnosu na određeni broj osoba koji će boraviti u objektu. Kada na javnu površinu prođe javna kanalizaciona mreža, Investitor je u obavezi da izvrši priključak od septičke jame na javnu kanalizacionu mrežu, u skladu sa uslovima iz JP Komunalac Bujanovac.

Postaviti revizione silaze na svim prelomima i priključcima.

Odvođenje atmosferskih voda rešiti gravitacionim putem, van popločanih površina u zelenilu.

#### **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 i izvođenje 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 izmeni i dopuni Plana generalne regulacije Bujanovac 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**

### **OBJEKAT:**

Uz Urbanistički projekat za izgradnju poslovno-uslužnog objekta u funkciju banjskog turizma

Izgradnja poslovno-uslužnog objekta u funkciju banjskog turizma je predviđena na K.P. br.3839 **KO Rakovac**, položaj objekta se vidi u situacioni plan sa razmerom 1:500.

Objekat je spretnosti P+1, osnova objekata je pravougaonog oblika. Objekat je spolasnijih najvećih dimenzija prizemlja 19,90 m sa 10,00 m.

Neto površina prizemlja je	158,95 m <sup>2</sup> .
Bruto površina prizemlja je	176,00 m <sup>2</sup> .
Neto površina sprata je	163,72 m <sup>2</sup> .
Bruto površina sprata je	191,00 m <sup>2</sup> .

Objekat je predviđen kao poslovno-uslužni objekat u funkciju banjskog turizma , gde u prizemlju je predviđen lokal, administrativna kancelarija i WC, na spratu je predviđeno prenoćište sa jednim apartmanom sa dnevnim boravkom , trepezarijom, kuhinjom, i dvema

spavacim sobama i kupatilom, takodje su predvidjene i dvema sobama sa kupatilom. Krov je jednovodni sa minimalnim padom od 4 stepena.

Konstruktivno objekat je radjen 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 temeljne trake koje se izvode ispod svih noselih zidova. Krovna površina je poprema vazecim propisama pokrivena plastificiranim limom.

Horizontalne i vertikalne serklazi se izvode betonom MB 30, a grede i pune armiranobetonске ploče 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 predvidjeni od betona, laminata i keramike direktno postavljeno na sloju za nivelizaciju. Spoljni zidovi su predvidjeni od demit fasade d=10cm i bojeni fasadnom bojom. Oluci i opsvike su od pocinkovanog lima.

Otvori su od PVC stolarije zastakleno sa staklom d=4mm. U objektu su predvidjene kompletne elektricne instalacije koje se povezuje na niskonaponsku mrezu. U objektu su projektovane instalacije vodovoda koje se prikljucuje na gradsku mrezu i instalacija kanalizacije koje se priklucuju na gradsku kanalizacionu mrežu. Sve radove pri izvodjenju objekata izvršiti prema važećim propisima za izvodjenje ove vrste objekata.

Prikaz površine objekta sa namenom i broj funkcionalnih jedinica

Tabelarni pregled površine prostorija Prizemlja				
br	Naziv prostorije	pod	Pneto (m2)	O (m1)
1	Ulaz	keramika	2,10	5,90
2	Stepenice	keramika	10,75	13,60
3	Lokal	beton	136,20	49,00
4	Kancelarija	keramika	7,20	10,76
5	WC	keramika	2,70	7,16
		Σneto	<b>158,95</b>	
		Σbruto	<b>176,00</b>	
<b>UKUPNO BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA Pbruto=</b>				<b>176,00</b>

Tabelarni pregled površine prostorija Sprata				
br	Naziv prostorije	pod	Pneto (m2)	O (m1)
1	Stepanice	keramika	10,75	13,60
2	Hodnik	laminat	13,84	22,00
Soba S1				
3	Soba	laminat	9,55	12,40
4	Kupatilo	keramika	4,84	9,10
Soba S2				



5	Soba	keramika	19,74	22,30
6	Kupatilo	keramika	4,50	9,00
7	Terasa	keramika	10,73	13,42
<b>Apartman A1</b>				
8	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	laminat	34,25	26,12
9	Spavaca soba 1	laminat	20,21	18,20
10	Spavaca soba 2	laminat	14,40	15,60
11	Kupatilo	keramika	6,27	10,10
12	Terasa	keramika	14,64	22,52
		$\Sigma$ neto	<b>163,72</b>	
		$\Sigma$ bruto	<b>191,00</b>	
<b>UKUPNO BRUTO POVRŠINA SPRATA Pbruto=</b>				<b>191,00</b>

REKAPITULACIJA POVRŠINE			
br	Naziv	Pneto (m2)	Pbruto (m2)
1	Prizemlje	158,95	176,00
2	Sprat	163,72	191,00
	$\Sigma$ neto, $\Sigma$ bruto	<b>322,67</b>	<b>367,00</b>

### **Opis etapnosti i faznosti građenja**

Objekat će biti izgrađen u jednoj fazi.

## **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 350-74/2023 od 20.06.2023. godine
2. Kopija plana za k.p.br. 3839 K.O. Rakovac - Republički Geodetski zavod, služba za katastar i nepokretnosti Bujanovac, br. 952-04-060-16861, od 31.01.2023. god.
3. List nepokretnosti za k.p.br. 3839 K.O. Rakovac - Republički Geodetski zavod, služba za katastar i nepokretnosti Bujanovac, br. 952-04-060-16861/2023, od 31.01.2023. god.
4. Katastarsko Topografski Plan za kp.br. 3839 K.O. Rakovac – PGB „Geopremer Bujanovac“ – od decembra 2022. god.
5. Uslovi EPS-a, broj 8T.1.1.0-D-07.06-158797-23 od 12.04.2023. god.
6. Uslovi Telekoma, broj D 211-50482/3-2023 od 03.02.2023. god.
7. Izjava - Saglasnost suseda sa k.p. br 3838 K.O Rakovac, overen kod javnog beležnika Nenada Manića, broj UOP – I:11524-2022 od 05.12.2022.g.

# 1. Informacija o lokaciji

Republika Srbija  
Opština Bujanovac  
Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne poslove,  
komunalno-stambene, građevinske delatnosti  
i zaštita životne sredine  
Broj: 350 – 74 / 2023  
Dana: 20.06.2023.god.  
B u j a n o v a c

Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne poslove, komunalno-stambene, građevinske delatnosti i zaštita životne sredine, opštinske uprave Bujanovac, a na osnovu člana 53. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl.glasnik RS“, br.72/2009, 81/2009 – ispr., 64/2010 – odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – odluka US, 50/2013 – odluka US, 98/2013 – odluka US, 132/2014 i 145/2014), i Pravilnika o sadržini informacije o lokaciji i o sadržini lokacijske dozvole („Sl.glasnik RS“, broj 3/10), izdaje:

## INFORMACIJU O LOKACIJI ZA KATASTARSKU PARCELU br. 3839 KO RAKOVAC

Katastarska parcela br. 3839 KO Rakovac, na osnovu Izmene i dopune Plana generalne regulacije Bujanovca („Službeni glasnik Bujanovca“, br. 10/2017), planirano je za Proizvodne delatnosti TC6 odnosno kompatibilna namena Komercijalne i poslovne delatnosti TC5 odnosno Porodično stanovanje u centralnoj zoni TC1.

### Proizvodne delatnosti TC6:

#### ➤ Namena i način korišćenja građevinske parcele:

Na parcelama proizvodnih kompleksa je predviđena organizacija novih i rekonstrukcija postojećih proizvodnih pogona u skladu sa Zakonom dozvoljenim parametrima za određene vrste delatnosti: Dozvoljeni radovi na parceli - rušenje, nova izgradnja, dogradnja, nadziđivanje, rekonstrukcija, adaptacija, sanacija, promena vrste delatnosti pod uslovom da se dobije saglasnost na Analizu uticaja planirane delatnosti na životnu sredinu. Gustina zaposlenih: 50-200/ha.

#### • Urbanistički parametri

Spratnost	Slobodno i zelene površine,	Indeks izgradjenosti	Tipologija objekta	Parkiranje na spostv. gradj. parceli
P+3 12.0m (za proizvodne objekte)	min. 20% bez parkinga i manipulativnih površina	max.1.0	a) slobodnostojeći b) jednostrano uzidani c) u nizu	1PM-100 m <sup>2</sup> BGP

\*Maksimalni nagib krovnih ravni 30°



- **Pravila parcelacije**

Položaj građevinske parcele definisan je regulacionom linijom prema površinama za javne namene i razdelnim granicama građevinske parcele prema susedima.

Dozvoljena je izgradnja na građevinskoj parceli koja ima minimalnu površinu 600 m<sup>2</sup>.  
Dozvoljena je izgradnja na građevinskoj parceli koja ima minimalnu širinu fronta 15,0m.

- **Položaj objekta na građevinskoj parceli**

Položaj objekta na građevinskoj parceli određen je građevinskom linijom prema površini za javne namene i prema granicama susednih parcela. Obavezno je postavljanje najisturenijeg dela objekta na građevinsku liniju prema javnoj saobraćajnoj površini.

Najmanja udaljenost građevinske od regulacione linije iznosi 5,0m.

Udaljenost objekta od bočnih i zadnjih granica susedne građevinske parcele iznosi 1/3h (visine višeg objekta). Uz bočne ivice kompleksa obavezno je urediti pojas zelenila sa najmanje jednim drvoredom.

Dozvoljena je izgradnja više objekata na građevinskoj parceli. Međusobna udaljenost iznosi 1/3 visine višeg objekta, a za objekte niže od 8,0m ne može biti manja od 4,0m za potrebe izvođenja protivpožarnog puta.

Za izgrađene objekte čija je udaljenost od granice susedne građevinske parcele manja od minimalnih vrednosti, u slučaju rekonstrukcije, nije dozvoljeno postavljanje otvora na bočnim fasadama.

Za udaljenost pomoćnih objekata na građevinskoj parceli važe ista pravila kao i za glavne objekte.

Parkiranje u okviru parcele,

Dozvoljeni radovi na parceli - rušenje, nova izgradnja, dogradnja, nadziđivanje, rekonstrukcija, adaptacija, sanacija, promena delatnosti,

Transformacija postojećih kompleksa je moguća pod uslovom da se pribavi saglasnost na Analizu uticaja planirane delatnosti na životnu sredinu.

gustina zaposlenih / ha 50-200.

Prostor namenjen izgradnji manjih privrednih lokacija odnosno proizvodni pogoni kategorija delatnosti "A" i "B" potencijalnog ekološkog opterećenja, koji ne izazivaju neprijatnosti susednom stanovanju.

Dozvoljena je transformacija postojećih privrednih lokacija u tercijarne delatnosti: poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo, zanatske radionice i skladišta i sl.

Minimalna komunalna opremljenost građevinske parcele: električna energija, TK instalacije, vodovod, kanalizacija.

U okviru zona ove namene predviđena je mogućnost izgradnje privrednih parkova kao savremenog oblika organizovanja prostora za tehnološki, ekonomski i ekološki napredne grane i jedinice privrede, poslovanja i primenjene nauke. Privredni parkovi se takođe mogu organizovati kao: industrijski park - određeni kompleks zemljišta, urbanistički predviđen (u sklopu industrijskih zona) za proizvodne i prateće delatnosti sa obezbeđenom odgovarajućom infrastrukturom, ili tehnološki park - industrijski park u kome se nalazi i fakultet, naučni institut ili privredni subjekt koji se bavi istraživanjem i inovacionom delatnošću. Dozvoljene aktivnosti iz klasifikacije privrednih preduzeća prema ekološkom opterećenju s tim da nikakva emisija i imisija polutanata vazduha, vode i zemljišta ne sme da se pojavi kod privrednih objekata i u kompleksu privrednog parka, izvan propisima dozvoljenih vrednosti koje se primenjuju za stambene zone. Za ostale

sadržaje i aktivnosti koje u 49% BRGP dopunjavaju sadržaje privrednog parka - trgovina na malo i veliko, ugostiteljstvo i hotelijerstvo, sport, kultura i druge javne službe, nauka, razvojni, istraživački, obrazovni i drugi sadržaji iz okvira javnih službi, nema dodatnih ograničenja. Izgradnja stambenih objekata nije dozvoljena, već samo stanovanje vremenski ograničenog karaktera - službeno stanovanje delatnosti privrednog parka, koje ne zauzima više od 10% površina radnog prostora. Studentski i nastavnički domovi za obrazovne i istraživačke jedinice ne treba da prelaze 30% površina istraživačkih i nastavničkih prostora.

Izgradnja nezavisnih stambenih jedinica za tržište nije dozvoljena. Izuzetno je moguća izgradnja socijalnog i neprofitnog stanovanja pod posebnim uslovima, prema Zakonu o socijalnom stanovanju, uz obezbeđenje svih pratećih i javnih službi prema standardima isključivo kroz poseban plan detaljne regulacije.

Pri realizaciji uređenja prostora privrednih parkova su obavezni sledeći uslovi i urbanistički parametri:

Veličina kompleksa u jedinstvenoj organizaciji: min. 10ha

Indeks izgrađenosti u pojedinačnom kompleksu: maks. 0,75

Površina pod zaštitnim zelenilom, vodenim, parkovskim i sportsko-rekreativnim površinama: min. 40%

Zauzetost zemljišta objektima: maks. 30%,

Pokrivenost popločanim, saobraćajnim i manipulativnim površinama: maks.10%

Maksimalna pokrivenost zemljišta parkinzima i saobraćajnim površinama sa vodopropusnim zastorom i visokim zelenilom koje pokriva krošnjama najmanje ½ ove površine: 20%,

Visina objekata: maks. 16,0m za objekte u proizvodnim, naučnim i istraživačkim centrima (osim tehnoloških elemenata) ili P+6 za poslovne objekte, odnosno prema pravilima za adekvatnu namenu.

Parkiranje u ovoj zoni određuje se prema opštim pravilima za parkiranje u skladu sa planiranim namenama.

Udaljenost objekata od granica kompleksa: maks. 40m (osim tehnološki neophodnih ili ozelenjenih kao što su ograde, trafo stanice, merno regulacione stanice, portirnice, parkinzi, igrališta i sl).

Kompleks može da sadrži više građevinskih parcela, a izuzetno za specifične delatnosti koje zahtevaju velike parking prostora i veliku zauzetost parcele (hipermarketi, veleprodaje, robno-distributivni centri, filmski studiji i slično), procenat ukupnih zelenih površina se može smanjiti u korist parkinga i saobraćajnih površina sa vodopropusnim zastorom i visokim zelenilom, koje pokriva najmanje ½ ove površine.

Pomoćni objekti: za pomoćne objekte važe ista pravila izgradnje kao i za ostale objekte na parceli.

## Komercijalne i poslovne delatnosti TC5:

### Namena i način korišćenja građevinske parcele:

Dozvoljena namena u ovoj tipičnoj celini su kompatibilne namene, komercijalne delatnosti trgovine i prodaje, ugostiteljstva i administrativnog poslovanja, ostale delatnosti koje pružaju savremene usluge za potrebe stanovnika naselja u funkciji snabdevanja, slobodnog vremena, kulture, zabave, rekreacije i mali proizvodni pogoni površine do 2,0ha, koji ne ugrožavaju životnu sredinu. Takođe je dozvoljena i namena stanovanje kao kompatibilna namena (za ove objekte primenjuju se parametri iz zone TC -1). Odnos stanovanja i delatnosti za građevinske parcele je stanovanje 0-40% : delatnosti 60-100%. U okviru volumena postojećih stambenih objekata dozvoljena je rekonstrukcija sa ciljem poboljšavanja uslova funkcionisanja objekta. Moguća je prenamena svih postojećih stambenih objekata iz stanovanja u delatnosti. Minimalna komunalna opremljenost građevinske parcele: električna energija, TK instalacije, vodovod, kanalizacija.

- 1) Komercijalne delatnosti u centralnoj gradskoj zoni i u stambenom tkivu

#### 1.a. Komercijalne delatnosti u centralnoj gradskoj zoni

##### • Urbanistički parametri

Spratnost	Slobodno i zelene površine,	Indeks izgradjenosti	Tipologija objekta	Parkiranje na spostv. gradj. parceli
P+4+Pk	min. 25%	max.3.0 maks.3.2 (za ugaone parcele)	a) slobodnostojeći b) dvojni (jednostrano uzidani) c) u nizu (dvostrano u zidani)	1PM-1 stan 1PM-80 m <sup>2</sup> BGP poslovanja 1PM-80 m <sup>2</sup> BGP trgovine

\*P+5 (Ps) kod objekata sa ravnim krovom- povučena najviša etaža (maks. 80% površine etaže ispod).  
Visina objekata se računa od najniže kote uređenog terena uz objekat do gornje kote venca objekta.

\*\*Maksimalni nagib krovnih ravni 30°

\*\*\* Potrebe za parkiranjem za objekte ivične gradnje u nizu mogu se rešiti na javnom parking u ili garaži. Zbog specifičnosti zone i realnog stanja na terenu, neophodna je obezbediti najmanje 75% potreba za parkiranjem na parceli, uz obavezu uplate doprinosa za preostali deo potrebnih parking mesta.

#### 1.b. Komercijalne delatnosti u stambenom tkivu

##### • Urbanistički parametri

Spratnost	Slobodno i zelene površine,	Indeks izgradjenosti	Tipologija objekta	Parkiranje na spostv. gradj. parceli
P+3+Pk	min. 35%	max.1.6 maks.2.0 (za ugaone parcele)	a) slobodnostojeći b) dvojni (jednostrano uzidani) c) u nizu (dvostrano u zidani)	1PM-1 stan 1PM-80 m <sup>2</sup> BGP poslovanja 1PM-80 m <sup>2</sup> BGP trgovine

\*P+4 (Ps) kod objekata sa ravnim krovom- povučena najviša etaža (maks. 80% površine etaže ispod).  
Visina objekata 14.5m.

\*\*Maksimalni nagib krovnih ravni 33°

• **Položaj objekta na građevinskoj parceli**

Položaj objekta na građevinskoj parceli određen je građevinskom linijom prema površini za javne namene i prema granicama susjednih građevinskih parcela. Obavezno je postavljanje najjisturenijeg dela objekta na građevinsku liniju prema javnoj saobraćajnoj površini.

Kota prizemlja najviše 0,2m viša od kote trotoara.

Obavezno je postavljanje najjisturenijeg dela objekta na građevinsku liniju prema javnoj saobraćajnoj površini.

Podzemna građevinska linija se može poklapati sa granicama parcele, ali je poželjno da površina podzemnih etaža ne bude veća od 90% površine parcele, odnosno da minimalno 10% površine parcele bude nezastirto.

Podzemna građevinska linija može preći nadzemnu odnosno regulacionu liniju – 0,15m za stope temelja i podrumске zidove na dubini do 2,6m ispod površine trotoara odnosno 0,50m ispod te dubine kao i -1,0m šahtovi podrumskih prostorija do nivoa kote trotoara.

Udaljenost objekta od bočnih granica parcele, odnosno bočnog susjednog objekta u neprekinutim nizu iznosi 0,0m.

Udaljenost objekta od zadnje granice parcele – najmanje 1/3h.

Građevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova, nadstrešnica i sl.) na uličnoj fasadi mogu da pređu građevinsku odnosno regulacionu liniju za 1,0m, tako što ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 50% ulične fasade i na minimalnoj visini od 4,0m iznad trotoara.

Dvostrano uzidani objekat mora da se naslanja na kalkan susjednog objekta u punoj širini kalkana i ne sme biti veći od postojećeg gabarita kalkana, a izuzetno ova širina može biti veća uz saglasnost vlasnika postojećeg objekta.

Za udaljenost pomoćnih objekata na građevinskoj parceli važe ista pravila kao i za glavne objekte. Dozvoljeno je postavljanje pomoćnih objekata na granicu susjednih građevinskih parcela uz obaveznu prethodnu saglasnost suseda.

Urbanistički pokazatelji za parcele za nove objekte na parceli:

- Dozvoljava se izgradnja na parceli koja ima najmanju površinu - 600m<sup>2</sup> i
- Najmanje širine fronta građevinske parcele - 12,0m

Moguće korekcije datih vrednosti za 15%.

• **Intervencije na postojećim objektima**

Na postojećim objektima dozvoljena je rekonstrukcija i nadogradnja u skladu sa parametrima i pravilima ovog plana za ovu tipičnu celinu. U slučaju pretvaranja podrumskih prostorija u poslovni prostor, stepeništa za pristup poslovnim prostorijama organizovati isključivo izvan regulacije saobraćajnice.

Postojeći objekti koji poseduju građevinsku dozvolu koja nije privremena čiji su parametri veći od parametara definisanih ovim planom, zadržavaju postojeće parametre i mogu se u celosti sanirati i rekonstruisati.

**Namena i način korišćenja građevinske parcele**

Poslovno - komercijalni sadržaji različite veličine kompleksa sa dominantnom komercijalnom namenom: veletržnice, skladišta, distributivni centri, servisi itd, su predviđeni kao zone duž primarnih saobraćajnica, u okviru ostalih kompatibilnih namena, ali i u sklopu privredne zone. U privrednoj zoni se mogu organizovati višefunkcionalni mešoviti proizvodno-komercijalni sadržaji i kompleksi posebne namene. Dozvoljene su sve grupe delatnosti osim onih koje ugrožavaju ljude i životnu sredinu (zemljište, vazduh i vodu). Dozvoljeno je organizovati stanovanje na parceli, odnos delatnosti : stanovanje: 80% : 20%.

**Zaštita ambijentalnih vrednosti**

Za potrebe izrade Plana nisu vršena posebna istraživanja i valorizacija kulturnog nasleđa u njegovom obuhvatu, već samo popisani objekti i celine koji su deo registra službe zaštite na osnovu ranijih istraživanja. Zbog toga je neophodno pristupiti izradi posebne Studije kojom će biti utvrđeni konkretni pojedinačni uslovi. Do izrade ove Studije, odnosno utvrđivanja posebnih uslova za pojedinačne objekte u okviru nje – na planskom području važe opšti uslovi zaštite za sva utvrđena dobra i evidentirana dobra, poglavlje 2.6.3. Uslovi za uređenje i zaštitu kulturnih dobara, ovog plana.

- 2) Komercijalne delatnosti u privrednim celinama i u posebnim novim komercijalnim kompleksima

• **Urbanistički parametri**

Spratnost	Slobodna i zelene površine,	Indeks izgradjenosti	Tipologija objekta	Parkiranje na spostv. gradj. parceli
P+4+Pk*	min. 20% bez parkinga	max.2.2 maks.2.5 (za ugaone parcele)	a) slobodnostojeći b) dvojni (jednostrano uzidani)	1PM-1 stan 1PM-80 m <sup>2</sup> BGP poslovanja 1PM-80 m <sup>2</sup> BGP trgovine
P+6+Pk***	min. 20% bez parkinga	max.3.0 maks.3.2 (za ugaone parcele)	a) slobodnostojeći b) dvojni (jednostrano uzidani) c) u nizu (dvostrano u zidani)	1PM-1 stan 1PM-80 m <sup>2</sup> BGP poslovanja 1PM-80 m <sup>2</sup> BGP trgovine

\*P+5 (Ps) kod objekata sa ravnim krovom- povučena najviša etaža (maks. 80% površine etaže ispod).

Visina objekata 17,5m.

\*\*Maksimalni nagib krovnih ravni 33°

\*\*\* Potrebe objekte na parcelama uz Gnjilanski put.



• **Položaj objekta na građevinskoj parceli**

Položaj objekta na građevinskoj parceli određen je građevinskom linijom prema površini za javne namene i prema granicama susednih građevinskih parcela.

Objekti mogu biti slobodnostojeći, grupisani na različite načine u jedinstveni komercijalno-poslovni kompleks.

Dozvoljena je izgradnja većeg broja objekata na jedinstvenoj parceli kompleksa.

Komercijalne objekte, administrativnu ili upravnu zgradu ili sadržaje kojima pristupaju posetioci (izložbeni saloni, prodajni prostori i sl.), pozicionirati prema javnoj saobraćajnici, a proizvodne objekte (proizvodne hale, magacine, skladišta i sl.) u zaleđu parcele.

Minimalna udaljenost između građevinske i regulacione linije iznosi 5,0m. Na prostoru između regulacione i građevinske linije može se postaviti samo portirnica - informacioni i kontrolni punkt kompleksa).

Minimalna udaljenost od bočnih i zadnje granice parcele je  $\frac{1}{2}$  visine višeg objekta, uz obavezu sadnje najmanje jednog drvoreda.

Međusobna udaljenost između objekata je najmanje  $\frac{1}{3}$  visine višeg objekta, ali ne manje od 4,0m

Ukoliko građevinska parcela nema direktan pristup na saobraćajnicu, može imati kolski prilaz sa druge parcele (sukorisnički) koji je minimalne širine 3,50m.

Minimalne širine pojasa zaštitnog zelenila za proizvodne komplekse su:

- 2,0m od bočnih i zadnje granice parcele i
- 6,0m prema saobraćajnici.

Dozvoljava se izgradnja posebnih objekata reklamnih stubova koji moraju biti pozicionirani na parceli (kompleksu) u okviru građevinskih linija.

Dozvoljena visina za reklamne stubove je 30m.

Urbanistički pokazatelji za parcele za nove objekte na parceli

Minimalna veličina parcele (kompleksa) i širina fronta prema ulici:

- minimalna veličina parcele = 800m<sup>2</sup>
- minimalna širina fronta parcele = 20,0m,
- moguće korekcije datih vrednosti za 15%.

3) Komercijalne delatnosti – turistički sadržaji (hoteli)

**Osnovna namena:** uslužne delatnosti, objekti za pružanje ugostiteljsko turističkih usluga, sa pratećim sportskim sadržajima, zatim rekreativni, zabavni, trgovački, kulturni, i društveni i sl. sadržaji.

**Struktura osnovnih sadržaja:** najmanja površina smeštajne jedinice iznosi 40,0m<sup>2</sup>. U okviru objekta hotela sa više od 25 smeštajnih jedinica dozvoljena je izgradnja do 20% apartmana (najveće površine 80m<sup>2</sup>.) Sve smeštajne jedinice moraju biti u sastavu hotela kao jedinstvene funkcionalne celine smeštajni sadržaji, uprava i održavanje).

**Urbanistički parametri:** u skladu sa tipičnom celinom u kojoj su planirani. Obavezno najmanje 40% parcele urediti visokim zelenilom sa otvorenim sportskim i rekreacijski sadržajima.

• **Položaj objekta na građevinskoj parceli**

Položaj objekta na građevinskoj parceli određen je građevinskom linijom prema površini za javne namene i prema granicama susednih građevinskih parcela.

Objekti mogu biti slobodnostojeći, grupisani na različite načine u jedinstveni hotelski kompleks.

Dozvoljena je izgradnja većeg broja objekata na jedinstvenoj parceli kompleksa.

Na parceli nije dozvoljena izgradnja objekata koji nisu u funkciji osnovnih sadržaja ili pomoćnih sadržaja koji dopunjuju osnovnu namenu.

Minimalna udaljenost između građevinske i regulacione linije iznosi 5,0m.

Minimalna udaljenost od bočnih i zadnje granice parcele je  $\frac{1}{2}$  visine višeg objekta (do kote venca), uz obavezu sadnje najmanje jednog drvoreda.

Ukoliko građevinska parcela nema direktan pristup na saobraćajnicu, može imati kolski prilaz sa druge parcele (sukorisnički) koji je minimalne širine 3,50m.

Parkiranje vozila je obavezno u okviru građevinske parcele, izvan površine javnog puta po pravilu:

- jedno parking mesto na jednu hotelsku jedinicu, ili
- jedno parking mesto na 70m<sup>2</sup> ukupne površine objekta,
- maks. 20% od broja PM može biti na otvorenom, ostala parking mesta obezbediti u garaži u okviru objekta.

Građevinska parcela mora imati pristup na javno-saobraćajnu površinu minimalne širine kolovoza 5,5m za dvosmerni saobraćaj.

Urbanistički pokazatelji za parcele za nove objekte na parceli: u skladu sa tipičnom celinom u kojoj su planirani.

**Prateći sadržaji:** kongresni centar, prostorije za vizuelne medije, prostorije za predavanja i slično. Za ovu prostornu celinu neophodna je izrada Urbanističkog projekta izgradnje, kako bi se funkcionalno povezali planirane namene i sadržaji.

**Pomoćni objekti:** za pomoćne objekte važe ista pravila izgradnje kao i za ostale objekte na parceli.

Za sve objekte u ovoj zoni obavezna je izrada urbanističkog projekta ukoliko novoplanirani objekat prelazi spratnost P+2+Pk.

### Porodično stanovanje u centralnoj zoni TC1:

#### ➤ Namena i način korišćenja građevinske parcele:

Tipična Celina TC1 namenjena je pretežno izgradnji objekata porodičnog stanovanja u centralnoj zoni grada. Dozvoljene su i sve kompatibilne namene. Odnos stanovanja i delatnosti za tipičnu celinu i pojedinačne građevinske parcele je stanovanje 60-100%, delatnosti 0-40%. Za parcele u centralnoj zoni ulicama Kosovska, Karađorđa Petrovića, Bore Stankovića dozvoljeno je odnos stanovanje 51-100% delatnosti 0-49%.

#### • Urbanistički parametri

Spratnost	Slobodno i zelene površine,	Indeks izgradjenosti	Tipologija objekta	Parkiranje na spostv. gradj. parceli
P+2+Pk	min. 20%	max.1.6 maks.2.0 (za ugaone parcele)	a) slobodnostojeći b) dvojni (jednostrano uzidani) c) u nizu (dvostrano u zidani)	1PM-1 stan 1PM-80 m <sup>2</sup> BGP poslovanja 1PM-80 m <sup>2</sup> BGP trgovine

\*P+3 (Ps) kod objekata sa ravnim krovom- povučena najviša etaža (maks. 80% površine etaže ispod). Visina objekata se računa od najniže kote uređenog terena uz objekat do gornje kote venca objekta.

\*\*Maksimalni nagib krovnih ravni 33°

#### • Pravila parcelacije

Položaj građevinske parcele definisan je regulacionom linijom prema površinama za javne namene i razdelnim granicama građevinske parcele prema susedima.

Dozvoljena je izgradnja novih objekata na građevinskoj parceli koja ima minimalnu površinu:

- 300 m<sup>2</sup> za slobodnostojeće objekte,
- 200 m<sup>2</sup> za jednostrano uzidani (dvojni) objekti,
- 150 m<sup>2</sup> za objekte u nizu (dvostrano uzidani),

Dozvoljena je izgradnja na građevinskoj parceli koja ima minimalnu širinu fronta građevinske parcele:

- 10.0 m za slobodnostojeće objekte,
- 8.0 m za jednostrano uzidane (dvojne) objekte,
- 6.0 m za objekte u nizu (dvostrano uzidani),

Moguće su korekcije datih vrednosti za 15%.

#### • Položaj objekta na građevinskoj parceli

Položaj objekta na građevinskoj parceli određen je građevinskom linijom prema površini za javne namene i prema granicama susednih građevinskih parcela. Obavezno je postavljanje najisturenijeg dela objekta na građevinsku liniju prema javnoj saobraćajnoj površini.

S obzirom da je deo blokova realizovan, ukoliko je izgrađeno više od 50 % objekata u bloku, nove objekte graditi na postojećoj građevinskoj liniji tako da se od postojećih i novih objekata formira ujednačen ulični front.

- Udaljenost objekta od objekta na susednoj građevinskoj parceli iznosi najmanje 4,0m. Ukoliko je međusobna udaljenost objekata manja od 4,0m nije dozvoljeno postavljanje otvora stambenih prostorija na bočnim fasadama.
- Udaljenost objekta od bočnih granica susedne građevinske parcele:
  - za slobodnostojeće objekte na delu bočnog dvorišta severne orijentacije – najmanje 1.5m,
  - za slobodno stojeće objekte na delu bočnog dvorišta južne orijentacije – najmanje 2.5m,
  - za dvojne (jednostrano uzidane) objekte – 2.5m za oba objekta.
- Za izgradjene stambene objekte čija je udaljenost od granice susedne građevinske parcele manja od minimalnih vrednosti u slučaju rekonstrukcije, otvori stambenih prostorija moraju imati parapet min.visine 1,8m.
- Udaljenost objekta od dvorišnih (zadnjih) granica susedne građevinske parcele:
  - udaljenost objekta od zadnje granice građevinske parcele je min.1/3 visine objekta,
  - najmanja udaljenost objekta od zadnje granice građevinske parcele je 2,5m, ukoliko objekat je niži od 10m.
- Za udaljenost pomoćnih objekata na građevinskoj parceli važe ista pravila kao i za glavne objekte. Postavljanje pomoćnih objekata na granicu susednih građevinskih parcela je dozvoljeno uz obaveznu predhonoru saglasnost suseda.

Na parcelama čija je površina manja od Planom definisane za ovu zonu, do privođenja prostora nameni, dozvoljena je mogućnost sanacije i rekonstrukcije celog objekta (100%) i dogradnje postojećeg objekta do maksimalnih parametara na parceli: indeks izgrađenosti do 0,8 i procenat zauzetosti do 50% (uz moguće korekcije za 15%).

Pomenute intervencije mogu obuhvatiti i poboljšanje tehničke opremljenosti objekta (termička i zvučna izolacija), nedostajuće priključke na gradske komunalne sisteme, promenu krovnog pokrivača, dogradnju mokrog čvora, opremanje potrebnim instalacijama i dogradnju (adaptaciju) potkrovnne etaže isključivo u granicama gabarita objekta. U okviru dogradnje (adaptacije) potkrovlja dozvoljava se izgradnja nadzitka maksimalne visine 1,6m.

Minimalna komunalna opremljenost građevinske parcele: električna energija, TK instalacija, vodovod, kanalizacija.

Pomoćni objekti: za pomoćne objekte važe ista pravila izgradnje kao i za ostale objekte na parceli.

Za sve objekte u ovoj zoni obavezna je izrada urbanističkog projekta ukoliko novoplanirani objekat prelazi spratnost P+2+Pk.

## Sprovođenje plana:

### ➤ **Smernice za sprovođenje plana**

Izmena i dopuna plana generalne regulacije predstavlja pravni i planski osnov za izdavanje informacije o lokaciji i Lokacijskih uslova, za izradu projekata parcelacije i preparcelacije, izradu urbanističkih projekata, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13 - US, 98/13 - US, 132/14 i 145/14). Plan generalne regulacije sprovodi se neposredno primenom pravila građenja premetnog plana generalne regulacije.

Za prostor koji je ovim planom definisan kao zona vodoizvorišta, za koji je izrađen Elaborat zaštite, predviđa se izrada Plana detaljne regulacije - PDR1. Izrada planova detaljne regulacije je predviđena i za komercijalno poslovne i proizvodne komplekse uz Gnjilanski put, prilazne putne pravce iz Niša odnosno Vranja i uz put prema Bujanovačkoj banji - PDR 2 do PDR 8, (grafički prilog broj 7: KARTA SPROVOĐENJA, u R 1: 10000), sa napomenom da je SO Bujanovac donela odluke o izradi sledećih planova: 1. Plan detaljne regulacije za komercijalno – poslovnu i proizvodnu zonu uz putne pravce iz Niša i uz put prema Bujanovačkoj banji (PDR 4 do PDR7) („Sl. glasnik opštine Bujanovac“ br. 2 od 7.3.2015.); i 2. PDR za zonu izvorišta i komercijalno poslovne objekte i proizvodne komplekse uz Gnjilanski put, sektor 6 („Sl. glasnik opštine Bujanovac“ br. 2 od 7.3.2015.); PDR za prostor kod ušća Trnovačke reke i Južne Morave (PDR 9). Granice ovih PDR su, u grafičkom prilogu broj 7: KARTA SPROVOĐENJA date orijentaciono, dok će precizne granice biti definisane odlukama o izradi PDR za pojedine komplekse, odnosno Nacrtom planova, u skladu sa potrebama lokalne zajednice. Na kompleksima za koje je predviđena izrada planova detaljne regulacije, do donošenja PDR sprovođenje vršiti na osnovu pravila građenja i pravila uređenja datih u ovom planu, isključivo za parcele koje imaju Planom obezbeđen saobraćajni pristup.

U obuhvatu zone zaštite dalekovoda obavezno je pribavljanje saglasnosti pri izradi tehničke (projektne) dokumentacije pre izdavanja odobrenja za Izgradnju od strane nadležnog JKP.

Za parcele i objekte na području centrane gradske zone za sve intervencije je potrebna saradnja sa Zavodom za zaštitu spomenika kulture u Vranju, s obzirom da ne postoji izrađen Elaborat zaštite kulturnog nasleđa na prostoru ovog plana generalne regulacije, uz obaveznu verifikaciju Idejnog rešenja od strane Komisije za planove Opštine Bujanovac.

Izrada urbanističkog projekta za izgradnju i verifikacija na Komisiji za planove je obavezna i na parcelama javne namene gde se planira nova izgradnja, obimna rekonstrukcija, povećanje kapaciteta i uvođenje novih kompatibilnih namena. Takođe je obavezna izrada urbanističkog projekta za sve one namene (poseno komunalne i proizvodne) za koje je potrebno sagledati uticaj planiranih sadržaja na okolni prostor, uz obaveznu primenu postupka Procene uticaja objekata na životnu sredinu. Izrada urbanističkog projekta je obavezna i za proizvodne komplekse locirane uz putne pravce iz Niša i Vranja i prema Bujanovačkom jezeru (grafički prilog broj 7: KARTA SPROVOĐENJA, u R 1: 10000).

Za površine javne namene, infrastrukturne sisteme i objekte koji nisu definisani ovim planom, potrebna je izrada Plana detaljne regulacije. U slučaju da se potrebno zemljište može pribaviti direktnom pogodbom, nije neophodna izrada PDR, a sprovođenje se vrši prema pravilima ovog plana za konkretnu namenu.

Realizaciju novih saobraćajnica unutar blokova u slučaju da se radi o javnim saobraćajnicama izvoditi na osnovu lokacijske dozvole u skladu sa elementima ovog plana, a u slučaju da se radi o internim saobraćajnicama moguća je razrada urbanističkim projektom, kojim će se bliže prostorno definisati pružanje trase, regulaciona širina i eksploataciono tehnički elementi saobraćajnice. Za realizaciju proizvodnih i komercijalnih kompleksa u zoni državnih puteva, povezivanje na predmetne državne puteve predvideti u skladu sa uslovima i uz saglasnost upravljača državnog puta.

Za komplekse na kojima se planira izgradnja komunalnih i proizvodnih delatnosti neophodno je pre pribavljanja odobrenja za izgradnju podneti zahtev za odlučivanje o potrebi procene uticaja projekta na životnu sredinu nadležnom organu, u skladu sa Zakonom o proceni uticaja na životnu sredinu, "Sl.glasnik RS", br. 135/04), koja sadrži neophodne mere i uslove zaštite životne sredine.

Za lokacije stanica za snabdevanje gorivom neophodno je pribavljanje saglasnosti pri izradi tehničke (projektne) dokumentacije pre izdavanja lokacijske dozvole, od strane Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za zaštitu i spasavanje.

Za sve celine ili delove celina, u kojima se postojeća katastarska parcelacija menja, odnosno kod onih građevinskih parcela u čijem formiranju učestvuje više ili manje od jedne katastarske parcele, predviđa se obavezna izrada projekta parcelacije i preparcelacije.

Na parcelama u zoni neposredno uz koridore komunalne infrastrukture u toku izdavanja lokacijske dozvole neophodno je pribaviti uslove i saglasnost nadležnih komunalnih preduzeća.

Izvan obuhvata građevinskog područja primenjivati Pravila uređenja i građenja na osnovu Prostornog plana Opštine Bjanovac ("Sl. glasnik grada Leskovca" broj 22/11). Na ostalom delu teritorije Plana sprovođenje vršiti neposredno na osnovu pravila uređenja i pravila građenja datih u ovom planu.

Do realizacije planiranih rešenja infrastrukturnih mreža moguća je primena tehničkih rešenja, uz pribavljanje odgovarajućih uslova i saglasnosti nadležnih institucija i preduzeća pre izdavanja Izvoda iz Plana.

Tabela br.8: Kompatibilnost namena

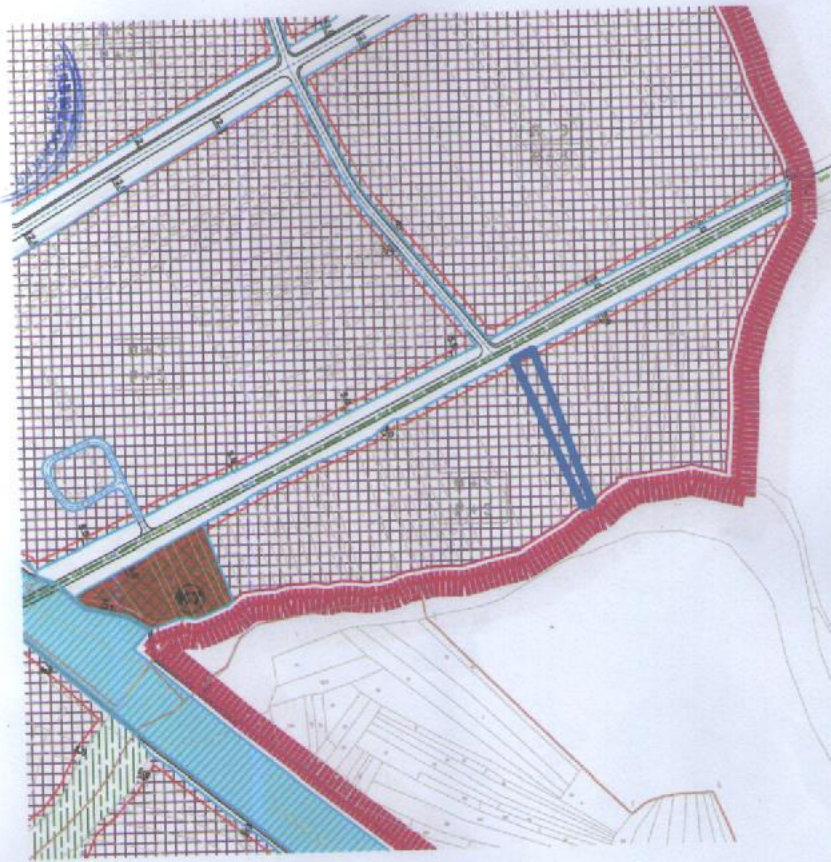
OSNOVNA NAMENA		.....OVA NAMENA												
		Javne službe	Zelenilo	Sport i rekreacija	Komunalni objekti	Saobraćaj i infrastr.	Stanovanje sa delatnostima	Stanovanje	Ruralno stanovanje	Verski objekti	Komercijalne i poslovne delatnosti	Proizvodnja	Vodno zemljište	poljoprivredno i šumsko zemljište
SA OVAOM NAMENOM JE KOMPATIBILNA ...	Javne službe		X		X	X	X			X <sup>1</sup>				
	Zelenilo	X		X <sup>2</sup>	X	X					X <sup>3</sup>			
	Sport i rekreacija		X			X					X			
	Komunalni objekti	X	X			X					X			
	Saobraćaj i Infrastruktura	X	X		X									
	Stanovanje sa delatnostima	X	X	X	X	X		X	X	X	X			
	Stanovanje	X	X	X <sup>5</sup>	X	X	X			X	X			
	Ruralno stanovanje	X	X	X	X	X		X			X	X <sup>7</sup>		X <sup>4</sup>
	Verski objekti		X			X								
	Komercijalne i poslovne delatnosti		X	X	X	X	X	X	X	X		X <sup>6</sup>		
	Proizvodnja		X		X	X					X			
	Vodno zemljište		X	X <sup>8</sup>		X					X <sup>8</sup>			X
Poljopri. i šumsko zemljište		X	X <sup>9</sup>	X	X									

\* - označava određena ograničenja koja su definisana u pravilima uređenja i građenja za pojedinačne namene.

1. Javne službe - verski objekti / verski objekti se mogu naći na površinama groblja
2. Zelenilo - sport i rekreacija / u okviru zelenila se mogu naći sportsko rekreativni sadržaji i manji objekti u zavisnosti od vrste zelenila
3. Zelenilo - usluge i poslovanje / u okviru zelenila se mogu naći manji objekti usluga i ugostiteljstva u zavisnosti od vrste zelenila
4. Stanovanje - poljoprivreda / kopatibilno je samo kao ruralno stanovanje, kod postojećih mešovitih domaćinstava
5. Stanovanje - sport i rekreacija / sport i rekreacija u stanovanju se može pojaviti kao zaseban objekat ili kao prateća namena na parceli višeporodičnog stanovanja kao otvoreni sportski tereni i igrališta.
6. Usluge - proizvodnja / u uslugama može biti samo one proizvodnje koja neće uticati proizvodnim procesom na usluge i životno okruženje
7. Proizvodnja - stanovanje / proizvodnja se može naći u okviru ruralnog stanovanja u vidu primarne poljoprivredne proizvodnje ili manji proizvodni pogoni koji ne ugrožavaju životnu sredinu.









**LEGJENDA**

	KUFIRI PËJURR
	DEJURI I ZONAVE MBROJTËSE TË BURIMEVE TË UJIT Зона за заштити на водозборницата и мрежата од бујановица
	KUFIRI I KORDOBIT INFRASTRUKTUROR
	ZONAT PËR TË CILAT ESHITË E OBLIGUAR HARTIME I PROJEKTI URBANISTIK
	ZONAT PËR TË CILAT ESHITË E OBLIGUAR HARTIME I PLANIT DETAL RREGULLUES
	REALIZIMI I DREJTËROREJT NË BAZË TË RREGULLAVE RREGULLIMIT DHE RREGULLAVE TË NDËRTIMIT TË PARAPARA ME KËTË PLAN
	REALIZIMI NË BAZË TË RREGULLAVE TË RREGULLIMIT DHE RREGULLAVE TË NDËRTIMIT TË PARAPARA ME Ndryshimet dhe plotësime PN të kategoriai Infrastruktural Изменения и дополнения ПН в категорию Инфраструктур
	KUFIRI ORIENTUES I ZONAVE PËR HARTIMIN E PËRIR
	BHENMAT E PLANEVE DETALE RREGULLATIVE
	TOKA LJORE

**NDRYSHIMI DHE PLOTËSIMI I PLANIT GJENERAL RREGULLUES TË BUJANOCIT**

**B** EMËRTIMI I PLETËS: NUMRI I PLETËS: **7**

**J** HARTA E REALIZIMIT

**A** PËRPIJESIA: 1 : 10 000 DATA: 2017

**N** KRYETARI I BUREUTIT: **Udhëheqësi i projektit:** Maja Ramova Biljanovic  
Kryetari i Bureutit: Maja Ramova Biljanovic

**O** DREKTORIT: **Dragan Agatunovic**

**C** POROSITËSI: **NP DIREKSIONI PËR NDËRTIM BUJANOC**  
HARTUESI: **"INFOPLAN" SH.P.K. ARANOJELLO**

**ЛЕГЕНДА**

	ГРАНИЦА ППР
	ГРАНИЦЕ ЗОНА ЗАШТИТЕ ВОДОНЕБОРНИЦА Граница у оквиру од Сабродног земљише водозборника
	ГРАНИЦА ИНФРАСТРУКТУРОГ БОРДОРА
	ЗОНЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА РАЗРАБА УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКЦИОН
	ЗОНЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
	ДИРЕКТНО СПРОВОЂЕЊЕ НА ОСНОВУ ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ДАТИХ У ОВОМ ПЛАНУ
	СПРОВОЂЕЊЕ НА ОСНОВУ ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ДАТИХ У Изменения и дополнения ПП инфраструктурного коридора План граница Районных Местностей (См. планов РС № 7162)
	ОРИЕНТАЦИОНА ГРАНИЦА ЗОНА ЗА РАЗРАДУ ППР-ов
	ОЗНАКЕ ПЛАНОВА ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
	ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БУЈАНОВЦА**

**B** НАЗИВ ЛИСТА: БРОЈ ЛИСТА: **7**

**J** КАРТА СПРОВОЂЕЊА

**A** РАЗМЕР: 1 : 10 000 ДАТУМ: 2017. године

**N** Пројектни Сопственик: **Марија Рамовић Билјановић** Директор

**O** Извршни уредбеник: **Марија Рамовић Билјановић** Директор

**C** Директор: **Драган Агатуновић**

**A** НАРУЧИЛАЦ: **ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ БУЈАНОВАЦ**

**C** ОБРАЗЛАЖ: **"ИНФОПЛАН" Д.О.О. АРАНОЈЕЛОВАЦ**

Dostaviti:  
1 x podnosiocu zahteva  
1 x odeljenu  
1 x arhivi

Obradivac:  
d.i.a.Reuf Bajrami

*Reuf Bajrami*

NACELNIK:  
dipl.polj.ing. Basri Memeti



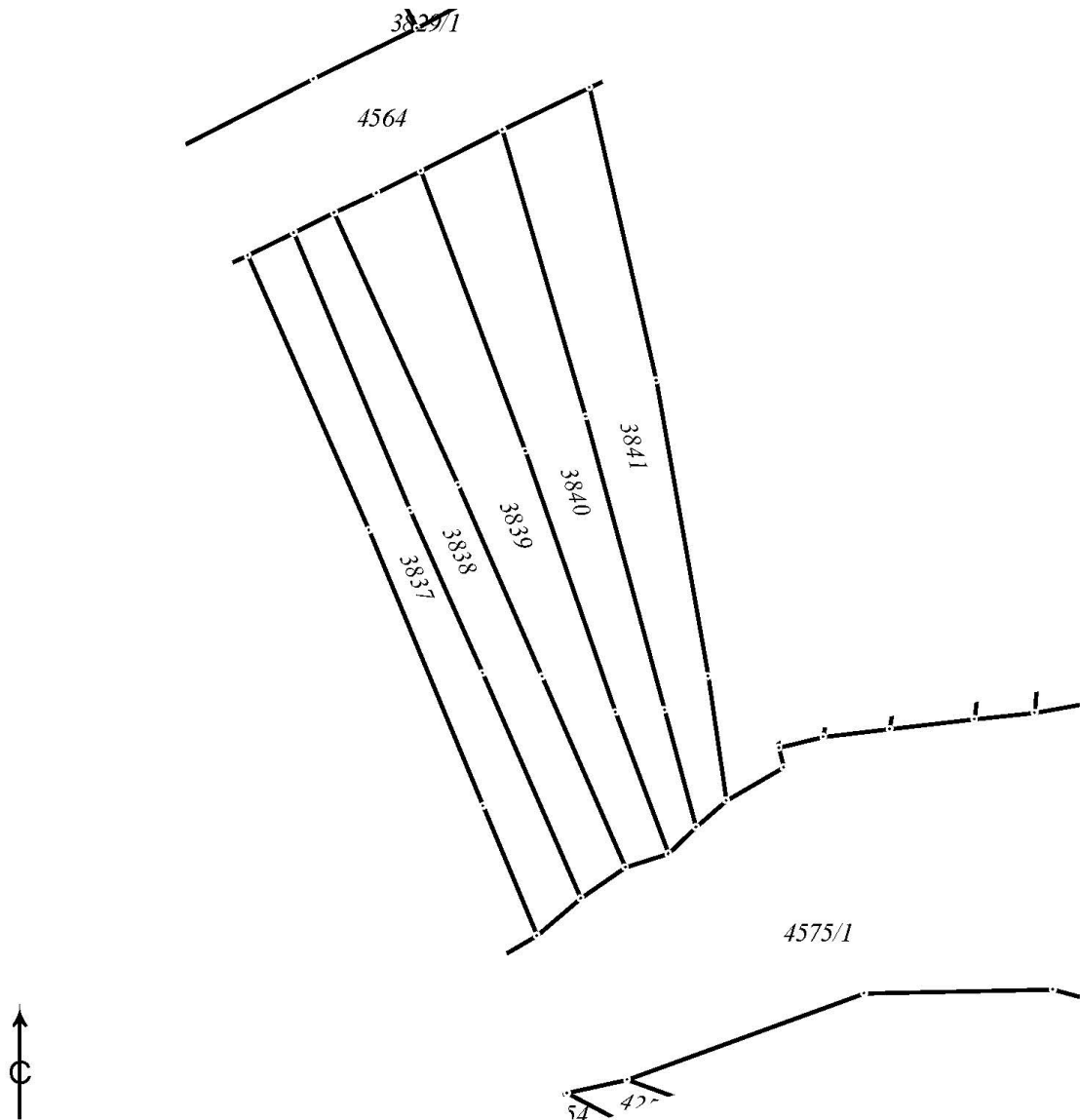
## 2. Копије плана

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
Служба за катастар непокретности  
Број: 952-04-060-1686  
Датум: 31.01.2023 год.

Катастарска општина: РАКОВАЦ  
Број листа непокретности: 2455

### КОПИЈА ПЛАНА

Размера: 1:1 000  
Катастарска парцела број: **3839**



Копија плана је верна радном оригиналу катастарског плана  
Копирао: Александар Николић  
У Бујановцу, 31.01.2023 год.

Руководиоц службе:

ЉИЉАНА  
СТАНКОВИЋ  
ТРАЈКОВИЋ  
070 7971 7470 36-  
070 7971 7470 36-  
174036  
Data: 20230131  
114854-0100

**Љиљана Станковић Трајковић, геод.инж.**

Одштампани примерак оригиналног електронског документа

### 3. List nepokretnosti

31.1.23. 09:21

Подаци о непокретности



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

ЉИЉАНА  
СТАНКОВИЋ  
ТРАЈКОВИЋ  
02079217470  
36-07029217  
47036

Digitaly signed by  
ЉИЉАНА  
СТАНКОВИЋ  
ТРАЈКОВИЋ  
02079217470  
36-07029217  
47036

\* Број листа непокретности: 2455

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 31.01.2023. 09:21:35

Број захтева: 952-04-060-1686/2023

#### Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	092dfd52-4da9-449f-afec-4344e6874459
Матични број општине:	70351
Општина:	БУЈАНОВАЦ
Матични број катастарске општине:	707422
Катастарска општина:	РАКОВАЦ
Датум ажурности:	30.01.2023. 14:03
Служба:	БУЈАНОВАЦ
Извор податка:	БУЈАНОВАЦ, ЈЕ

#### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	БРЗАЦ
Број парцеле:	3839
Површина m <sup>2</sup> :	1443
Број листа непокретности:	2455

#### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 2. КЛАСЕ
Површина m <sup>2</sup> :	1443

#### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	МУРАТИ (МУХАРЕМ) МЕНСУР
Адреса:	БУЈАНОВАЦ, КОСМЕТСКА 149
Матични број лица:	2412986742011
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

#### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

#### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

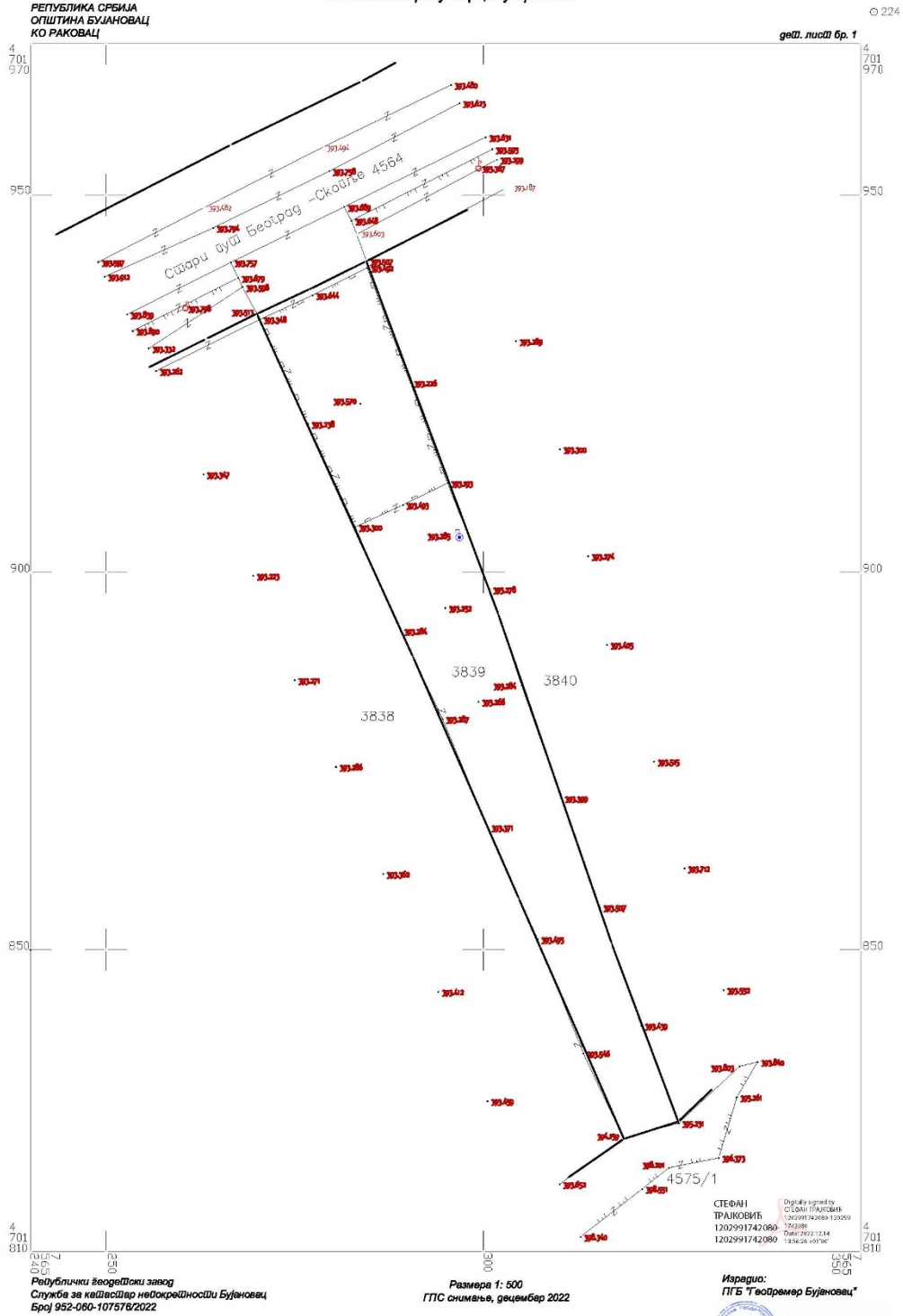
\* Извод из базе података катастра непокретности.

**НАПОМЕНА:** Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

# 4. Katastarsko-topografski plan

## КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

за катастарску парцелу бр. 3839



## 5. Uslovi EPS-a



**ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА  
СРБИЈЕ**

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд  
Огранак Електродистрибуција Врање

Врање, Жикице Јовановића Шпанца бр 21, 17000 Врање, тел.: 017400-928, факс:

ПР-ЕНГ-01.78/02

ЦЕОП: ROP-BUJ-1656-LOCA-2/2023

Наш број: 8Т.1.1.0-D-07.06-158797-23

Општина Бујановац одељење за урбанизам,  
имовинско правне послове комунално  
стамбене грађевинске делатности и заштите  
животне средине

Врање, 12.04.2023

**Карађорђа Петровица 1  
17520 БУЈАНОВАЦ**

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 10.04.2023. године, поднетог у име МЕНСУР МУРАТИ, БУЈАНОВАЦ, КОСОВСКА бр. 149 на основу члана 140. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), издају се

### УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

објекта: СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ У ФУНКЦИЈИ БАЊСКОГ ТУРИЗМА, класе 111011, 123001, РАКОВАЦ парцела број 3839, К.О. РАКОВАЦ, .

Овим условима Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд (у даљем тексту: ЕДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

**Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.**

На основу увида у идејно решење бр. 20/23 од 31.03.2023, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, **издају се ови услови уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова:**

- У моменту издавања услова не постоји **изграђена електроенергетска инфраструктура** (недостајући ЕЕО) на предметном локалитету и то:  
- НЕОПХОДНО ЈЕ ПРОЈЕКТОВАТИ И ИЗГРАДИТИ СТУБНУ ТРАНСФОРМАТОРСКУ СТУБНИЦУ 10/0.4 kV НА ЈАВНОЈ ПОВРШИНИ И ИЗ НОВЕ СТС ФОРМИРАТИ НОВИ ИЗВОД ЗА НИСКОНАПОНСКУ МРЕЖУ НА АРМИРАНО-БЕТОНСКИМ СТУБОВИМА ПРОВОДНИКОМ Х00/О-А МИНИМАЛНОГ ПРЕСЕКА 3X35+54.6 mm<sup>2</sup> НА ЈАВНОЈ ПОВРШИНИ ДО ПРЕДМЕТНЕ ПАРЦЕЛЕ.
- Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је закључивање уговора о изградњи недостајућих електроенергетских објеката са имаоцем јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ доо Београд, огранак Врање (захтев у прилогу).
- Решење којим се одобрава изградња недостајућих ЕЕО и употребна дозвола треба да гласи на „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Врање као инвеститора и подносиоца захтева као финансијера.
- Закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Врање ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра.

**1. Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак**

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Максимална снага: 17,25 kW

Називна струја главних осигурача: 25

Фактор снаге: изнад 0,95

**Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта:**  
ПОЛИЕСТЕРСКИ ОРМАН МЕРНОГ МЕСТА ЗА ЈЕДАН МЕРНИ УРЕЂАЈ ШЕМИРАН ПРЕМА ЗАХТЕВИМА ЕД ПРЕМА ТЕХНИЧКИМ ПРЕПОРУКАМА НА НОВОПРОЈЕКТОВАНОМ НН СТУБУ НОВОПРОЈЕКТОВАНЕ НН МРЕЖЕ КОЈУ ЋЕ СТРАНКА ИЗГРАДИТИ ПО УГОВОРУ О ИЗГРАДЊИ НЕДОСТАЈУЋИХ ЕЕО.

**Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона:** ТТ систем заштите уз уградњу заштитног уређаја диференцијалне струје (ЗУДС) и одговарајућих осигурача на разводној табли инсталација.

**Услови постављања инсталације у објекту које је странка обавезна да обезбеди иза прикључка:**

Заштитне уређаје на разводној табли (РТ) инсталације објекта прилагодити главним осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити четворожилни вод максималног пресека 16 mm<sup>2</sup> одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника.

Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

## 2. Технички опис прикључка

**Врста прикључка:** типски прикључак - Т1Б

**Карактер прикључка:** трајни

**Место прикључења објекта:** мерни орман, иза мерног уређаја

**Место везивања прикључка на систем:** НОВОПРОЈЕКТОВАНИ СТУБ НИСКОНАПОНСКЕ МРЕЖЕ.

**Опис прикључка до мерног места:** ПРОВОДНИКОМ Х00/О-А 4Х16ММ<sup>2</sup>, ОД СТУБА НОВОПРОЈЕКТОВАНЕ НН МРЕЖЕ ДО ИЗМЕШТЕНОГ МЕСТА МЕРЕЊА И НЕПРЕКИНУТИМ ПРОВОДНИКОМ ДО ОБЈЕКТА КУПЦА.

**Опис мерног места:** ПОЛИЕСТЕРСКИ ОРМАН МЕРНОГ МЕСТА ЗА ЈЕДАН МЕРНИ УРЕЂАЈ ШЕМИРАН ПРЕМА ЗАХТЕВИМА ЕД ПРЕМА ТЕХНИЧКИМ ПРЕПОРУКАМА.

**Мерни уређај:** За мерење утрошене електричне енергије уградити директно ТРОФАЗНО електронско мултифункционално бројило 10-60 А, са могућношћу двосмерне комуникације, која у свему мора да испуњава услове које је усвојио Стручни савет ЕПС-а у материјалу: "Функционални захтеви и техничке спецификације АМИ/МДМ система", а као доказ о испуњењу захтева стандарда за овај тип бројила морају постојати одговарајући атести.

**Заштитни уређаји:** Нисконапонски једнополни аутоматски прекидач (осигурачи), називне струје 25А, типа "С", прекидне моћи 6(10)кА.

**Управљачки уређај:** Интегрисан у мерном уређају

## 3. Место испоруке електричне енергије

Место испоруке електричне енергије: мерни орман, иза мерног уређаја.

## 4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 16 кА.

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5s,

Уколико рад уређаја странке проузрокује смањење квалитета електричне енергије другим корисницима, под условом да прекорачује емисионе нивое дозвољене Правилима о раду дистрибутивног система Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, може странки да обустави испоруку електричне енергије све док се не отклоне узроци сметњи.

## 5. Накнада за прикључење

Обрачун накнаде за прикључење извршен је у складу са Методологијом за одређивање трошкова прикључења на систем за пренос и дистрибуцију електричне енергије („Сл. гласник РС", бр. 109/15), а у којој је дато детаљно образложење критеријума и начина одређивања трошкова прикључења објекта купаца на ДСЕЕ.

Накнада за трошкове прикључења износи:

1. Трошкови прикључка:	60.654,30	РСД.
2. Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	12.576,46	РСД.
Укупно (без обрачунатог ПДВ):	73.230,76	РСД.



## 6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је 15 дана по измирењу финансијских и других обавеза из Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд. Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

## 7. Захтев за прикључење

Захтев за прикључење упућује надлежни орган у име странке. Уз Захтев се доставља документација из тачке 8.

По захтеву надлежног органа Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд издаје одобрење које је извршно даном доношења, а које садржи коначни обрачун трошкова прикључења.

Рок прикључења је 15 дана од дана подношења захтева надлежног органа ако су испуњени услови дефинисани овим документом.

## 8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски доставити доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу ових услова.

**Не вршити плаћање пре достављања попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ надлежном органу уз захтев за пријаву радова и добијања пријаве радова.**

Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, завршетка изградње прикључка и достављања комплетне документације потребне за прикључење.

Документација потребна за прикључење објекта (доставља надлежни орган уз Захтев за прикључење):

1. Употребна дозвола за прикључак на име
  2. Употребна дозвола или потврда овлашћеног извођача радова да електрична инсталација објекта испуњава техничке и друге прописане услове са извештајем (стручни налаз) овлашћене организације о исправности инсталације;
  3. Уговор о снабдевању електричном енергијом;
  4. Доказ да су за место примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност;
9. Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.

**Напомена: Претходно издати услови за пројектовање и прикључење 8Т.1.1.0-D-07.06-49755-23 од 08.02.2023 престају да важе са издавањем ових услова**

**10. Ови Услови обавезују Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Врање само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова.**

## 11. Значење појединих израза

**Место прикључења објекта** на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између ЕДС и корисника система. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво ЕДС, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво корисника система. На месту прикључења се обавља испорука електричне енергије.

**Мерно место** је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије.

**Прикључак** је скуп водова, опреме и уређаја којима се инсталација објекта крајњег купца физички повезује са дистрибутивним системом електричне енергије, од места разграничења одговорности за предату енергију до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће, укључујући и мерни уређај.

ПРИЛОЗИ:

- СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА

Доставити :

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.



Директор огранка

Горан С Николић

СТАНИШ  
А ПЕШИЋ  
01231535  
6 Auth

Digitalno potpisao:  
STANIŠA PEŠIĆ  
01231535 Auth  
Датум: 2023.04.18  
11:45:26 +0200

# Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д 211-50482/3-2023 А. Перић

ДАТУМ: 03.02.2023

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

НИШ, ВОЖДОВА 11А

ВЕЗА: ROP-VUJ-1656-LOC-1/2023

**На захтев Општине Бујановац, Одељење за урбанизам, имовинско – правне послове, комунално–стамбене, грађевинске делатности и заштита животне средине бр. 08-353-4/2023 од 01.02.2023.г. у име инвеститора: Менсур Мурати из Бујановца, улица Косовска 149,** на основу члана 53а, а у вези са чланом 54. Закона о план ирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 2/19), члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“ број 113/2015, 96/2016 и 120/2017), члана 8. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Закона о електронским комуникацијама („Службени гласник РС“ број 44/2010, 60/2013, одлуке УС и 62/2014) и ситуације са уцртаним ТК кабловима, а у циљу заштите ТК објеката и стварања услова за реализацију планова развоја телекомуникационе мреже Телекома Србија, овим дајемо:

### ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу стамбено-пословног објекта у функцију бањског туризма категорије А и Б, класификационе ознаке: 111011 и 123001, на катастарску парцелу број 3839 КО Раковац.**

#### ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

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

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

## ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ

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

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

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

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

За сва евентуална обавештења у вези издатих Улова можете се обратити Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, одељење у Врању, особа за контакт Предраг Марић 064/6121770, 017/423240, [predragmar@telekom.rs](mailto:predragmar@telekom.rs) .

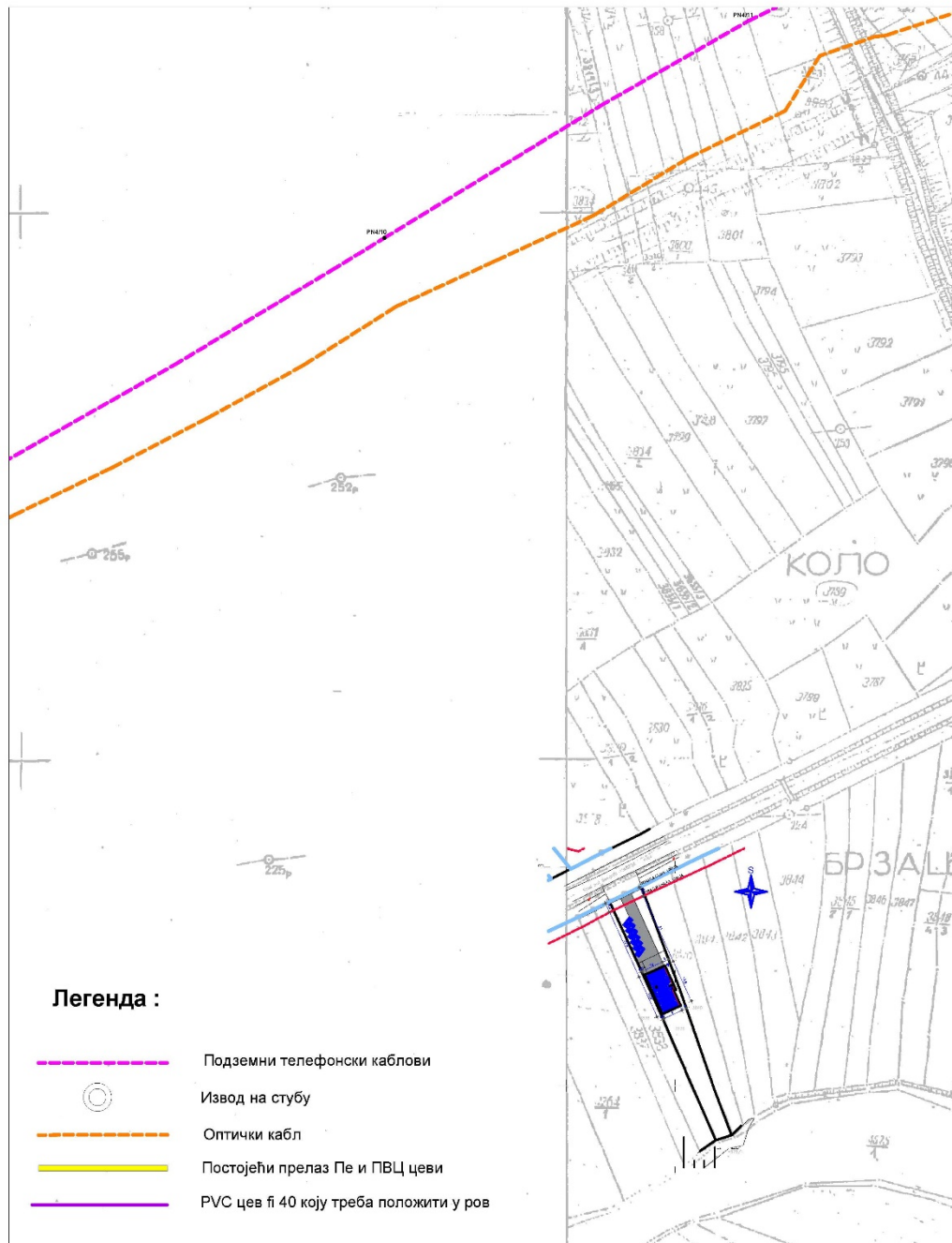
Прилог: 1. Ситуациони план са уцртаном постојећом ТК инфраструктуром.  
2. Рачун

Predrag  
Marić  
200016643

Digitally signed  
by Predrag Marić  
200016643  
Date: 2023.02.03  
09:05:34 +01'00'

Шеф службе за планирање и изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић - Тодосијевић, дипл.инж.



**обредила :**

**А. Перић**  
02.02.2023.

**Predrag Maric** Digitally signed by  
Predrag Maric 200016643  
200016643 Date: 2023.02.03 09:05:04  
+01'00'

**Шеф службе**  
**за планирање и изградњу мреже Ниш**

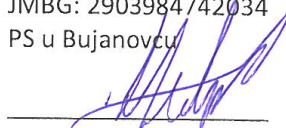
**Маја Мрдаковић Тодосијевић дипл. инж.**

## 7. Izjava – Saglasnost suseda

### IZJAVA

Ja dolepotpisani Nedeljković Dalibor iz Bujanovca, ulica Braće Stošića br. 20 sam vlasnik/korisnik k.p.br. 3838 KO Rakovac, koju sam dobio kao poklon od majke i izjavljujem da sam saglasan da moj komšija Mensur Murati iz Bujanovca, ulica Kosmetska 149, može da izgradi stambeni objekat na susednoj k.p.br. 3839 KO Rakovac i to 50 cm do moje granice parcele, stim da ne ugrožava moju imovinu, isto tako ovaj saglasnost treba da važi i za moju parcelu kada budem izgradio.

Izjavu dao:  
Nedelković Dalibor  
Iz Bujanovca, ul. Braće Stošića 20  
Br.lk. 011545045  
JMBG: 2903984742034  
PS u Bujanovcu



Република Србија  
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК  
Ненад Манић  
Бујановац  
Војводе Степе Степановића 31

УОП - I:11524-2022  
Страна 1 (један)

Потврђује се да је -----  
Далибор Недељковић рођен/а 29.03.1984. (двадесет девог марта хиљаду  
деветсто осамдесет четврте) године, са пребивалиштем у Бујановац Улица Браће  
Стопића број 020 (двадесет) у присуству Јавнобележничког приправника  
својеручно потписао/ла ову исправу. -----  
Идентитет односиоца исправе утврђен је увидом у личну карту бр. 011545045,  
издата 05.11/2021 од стране ПС У БУЈАНОВЦУ. -----  
Испрва странке, написана на компјутерском штампачу и састоји се од 1 (једној)  
стране/а, оверена је у 1 (један) примерка за потребе странке, а 1 (један) оверен  
примерак, остаје код поступајућег јавног бележника. -----  
Јавни бележник овером ове исправе потврђује потпис странке и не одговара за  
садржину исправе. -----  
Накнада за оверу 1 (један) примерака наплаћена је у укупном износу од 360,00  
(греста шездесет динара) са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 21 тарифног  
броја 8 јавнобележничке тарифе. -----

ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК  
Ненад Манић  
Бујановац  
Војводе Степе  
Степановића 31

УОП - I:11524-2022

Дана 05.12.2022. (петог децембра две хиљаде  
двадесетдруге) године, у 12:04 (дванаест часова и  
четири минута), у Бујановцу, оверено у 1 (један)  
примерак/ка за потребе странке.

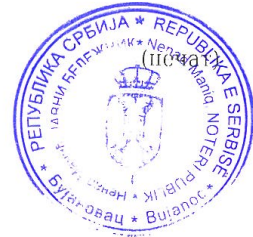
За јавног бележника  
Јавнобележнички  
приправник

**Vjollca Aliu Gashi**

број решења 1826

3-IV-6/2022

04/27.05.2022 год.



## D. URBANISTIČKI PROJEKAT - GRAFIČKI DEO

### SADRŽAJ:

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










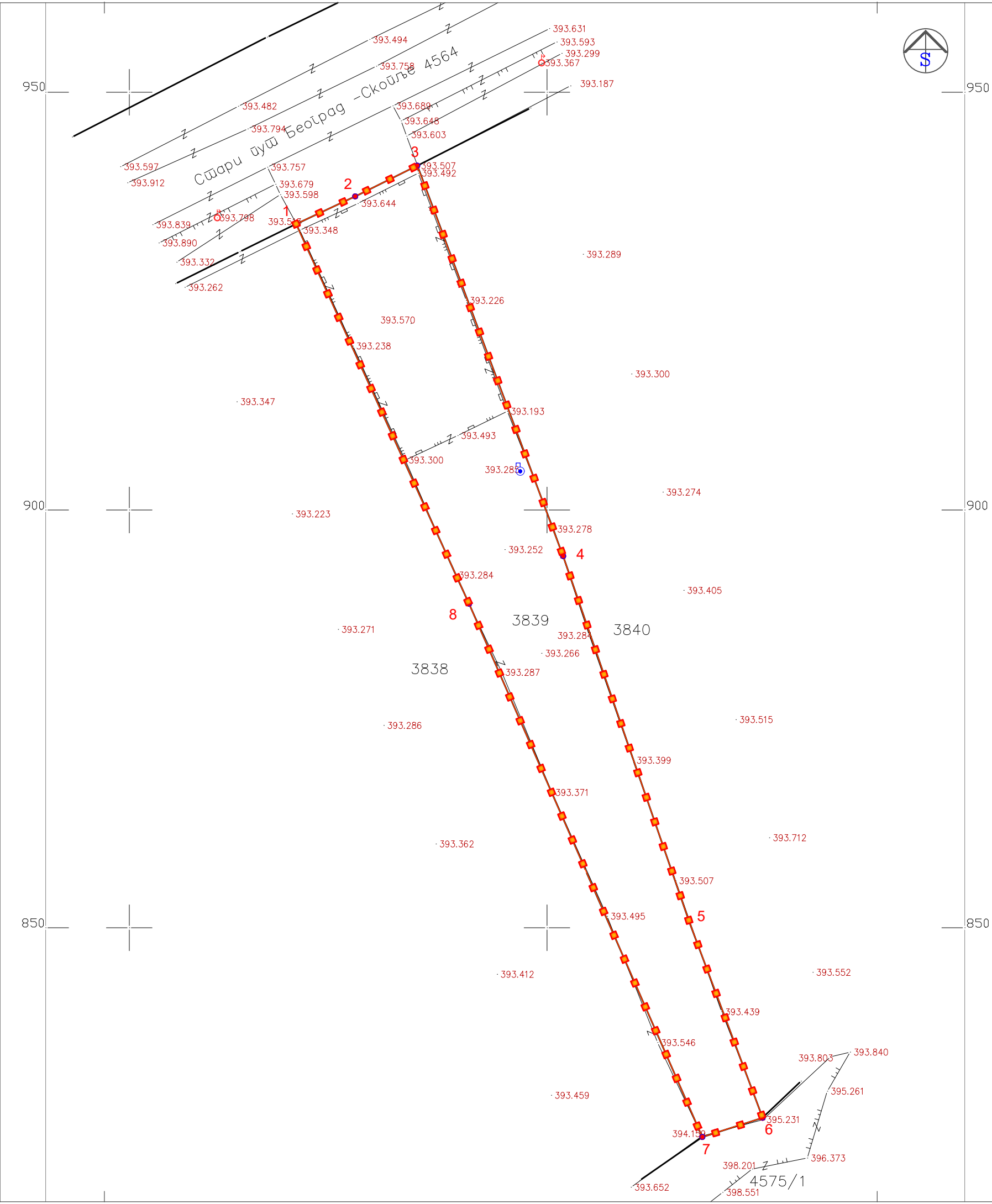
### Granica obuhvata Urbanističkog projekta k.p. 3839 KO Rakovac

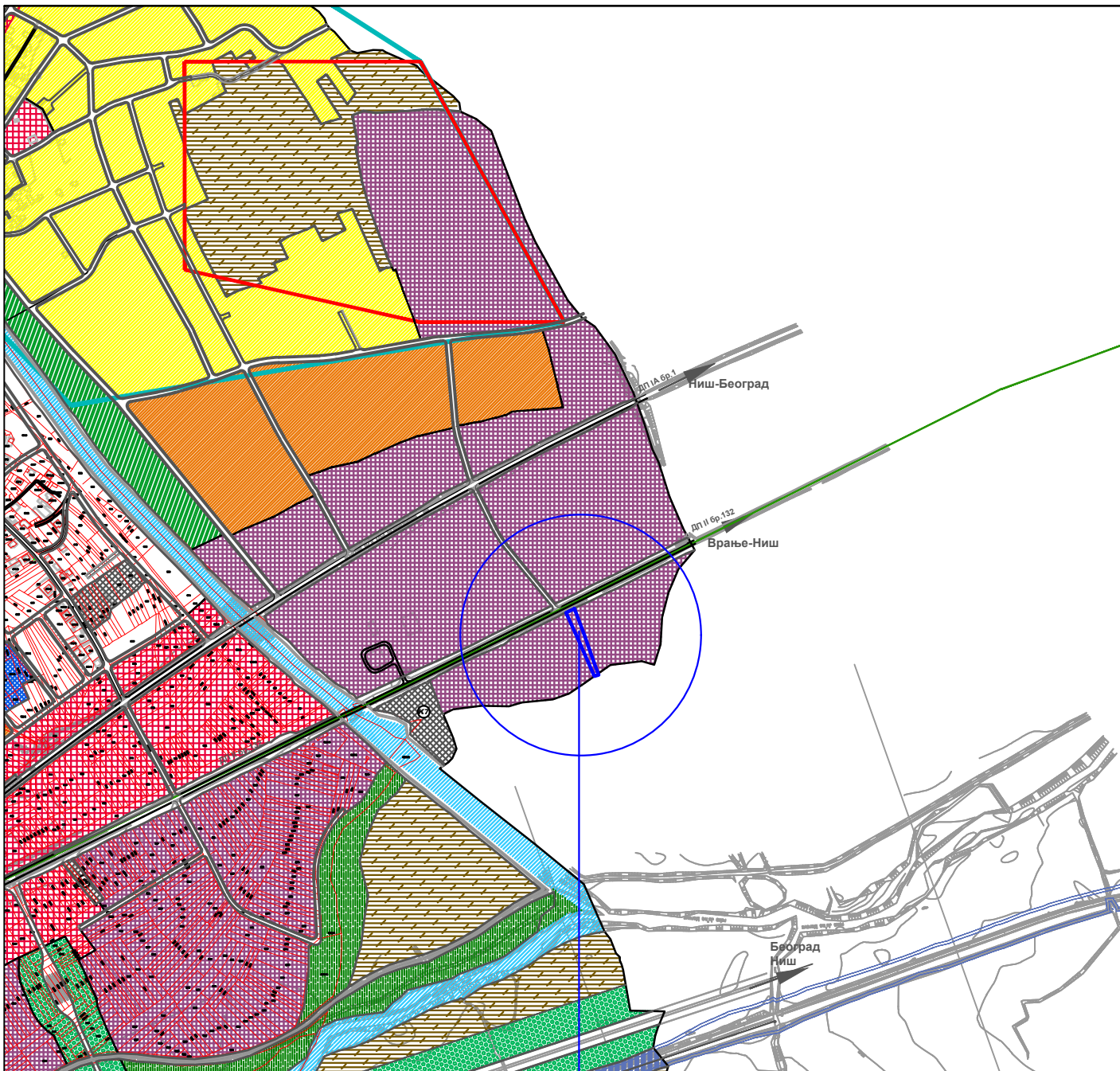
Oznake	Koordinate	
	Y	X
1	7565269.97	4701934.24
2	7565277.04	4701937.54
3	7565284.48	4701941.22
4	7565301.94	4701894.48
5	7565317.00	4701850.80
6	7565325.81	4701827.26
7	7565318.59	4701824.96
8	7565290.68	4701888.78

### LEGENDA













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

 PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING "VeeLeN GROUP" doo VRANJE ul. Partizanska br.10/D5, tel: 063/487-941		<b>URBANISTIČKI PROJEKAT</b> Arhitektonsko-urbanistička razrada lokacije za poslovni objekat na k.p. 3839 KO Rakovac				
		odgovorni projektant: d.i.a. Nenad Stojković				
 projektant:		SADRŽAJ CRTEŽA <b>KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN SA GRANICOM URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>				
		INVESTITOR: Mensur Murati iz Bujanovca				
LOKACIJA: k.p. 3839 KO Rakovac						
datum:	znak:	br. teh. dn.:	razmera:	broj lista:		
09.2022.	A	151/22	R=1:500	2		



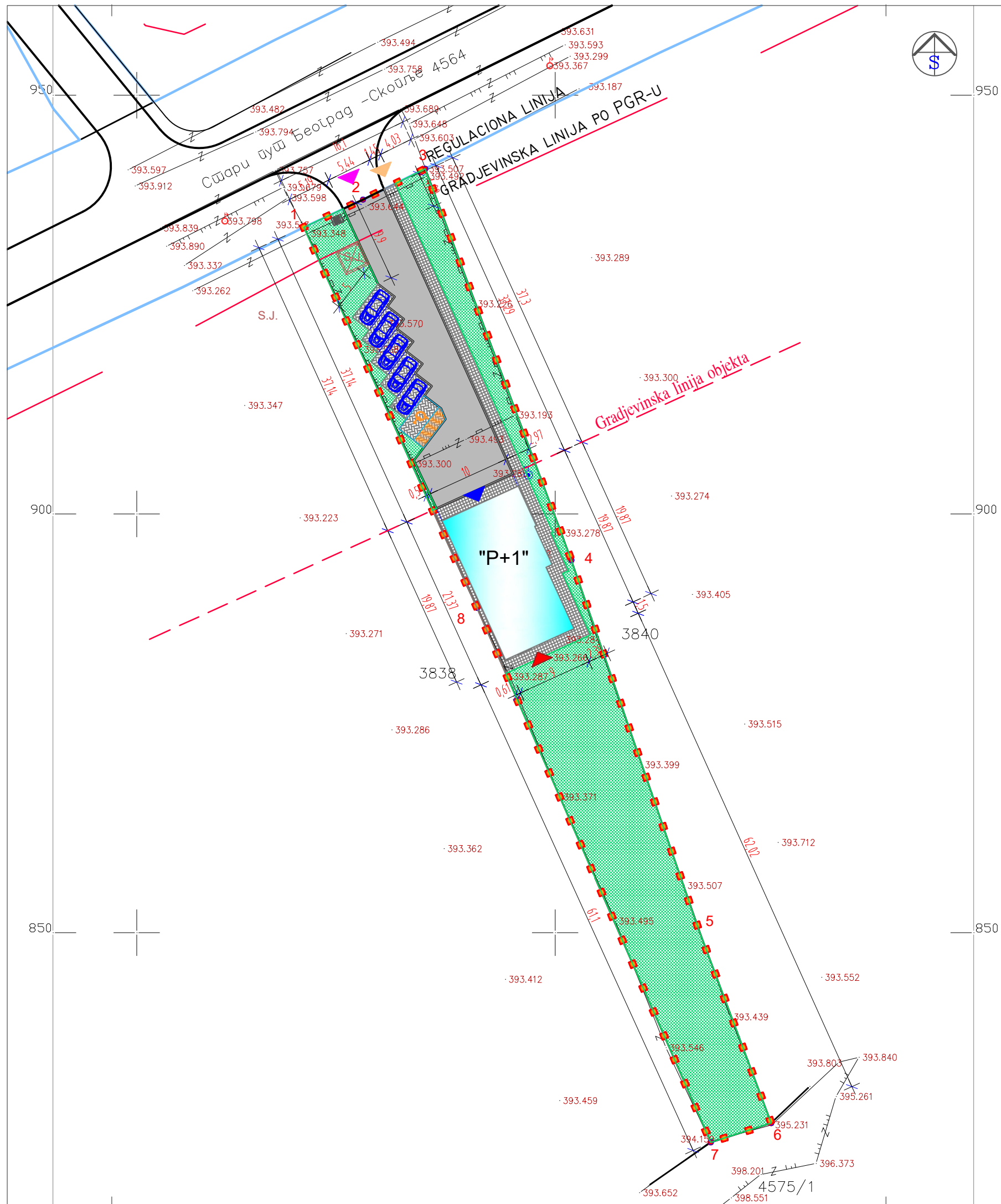


**ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**

-  ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ (ТЦ1)
-  ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ са делатностима (ТЦ1)
-  ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ШИРОЈ ГРАДСКОЈ ЗОНИ (ТЦ2)
-  ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ШИРОЈ ГРАДСКОЈ ЗОНИ са делатностима (ТЦ2)
-  РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ (ТЦ3)
-  ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ (ТЦ4)
-  ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ОТВОРЕНОМ ГРАДСКОМ БЛОКУ (ТЦ4)
-  КОМЕРЦИЈАЛНЕ И ПОСЛОВНЕ ДЕЛАТНОСТИ (ТЦ5)
-  ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ (ТЦ6)
-  ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ (ТЦ7)
-  УЖА ЗОНА ВОДОИЗВОРИШТА
-  ЗАШИТНО ЗЕЛЕНИЛО

**PREDMETNA LOKACIJA**

 <p>PREDUZE/EE ZA PROJEKTOVANJE, INZENJERING I KONSALTING "VeeLeN GROUP" doo VRANJE ul. Partizanska br.10/D5, tel: 063/487-941</p>		<p><b>URBANISTIČKI PROJEKAT</b> Arhitektonsko-urbanistička razrada lokacije za poslovni objekat na k.p. 385/1, 386/1, 387/1, 388/1, 389/1, 391/1 i 390/1 KO Bujanovac</p>			
<p>odgovorni projektant: d.i.a. Nenad Stojković</p> 		<p>SADRŽAJ CRTEŽA</p> <p>IZVOD iz izmene i dopune PGR -Bujanovac</p>			
<p>projektant:</p> 		<p>INVESTITOR:</p> <p>„TERMOPAN GLASS“ DOO, Bujanovac, ul. Branka Radičevića, br.12, Bujanovac</p>			
		<p>LOKACIJA:</p> <p>k.p. 385/1, 386/1, 387/1, 388/1, 389/1, 391/1 i 390/1 KO Bujanovac</p>			
<p>datum:</p> <p>09.2022.</p>		<p>znak:</p> <p>A</p>	<p>br. teh. dn:</p> <p>146/22</p>	<p>razmera:</p> <p>R=1:5000</p>	<p>broj lista:</p> <p>1</p>



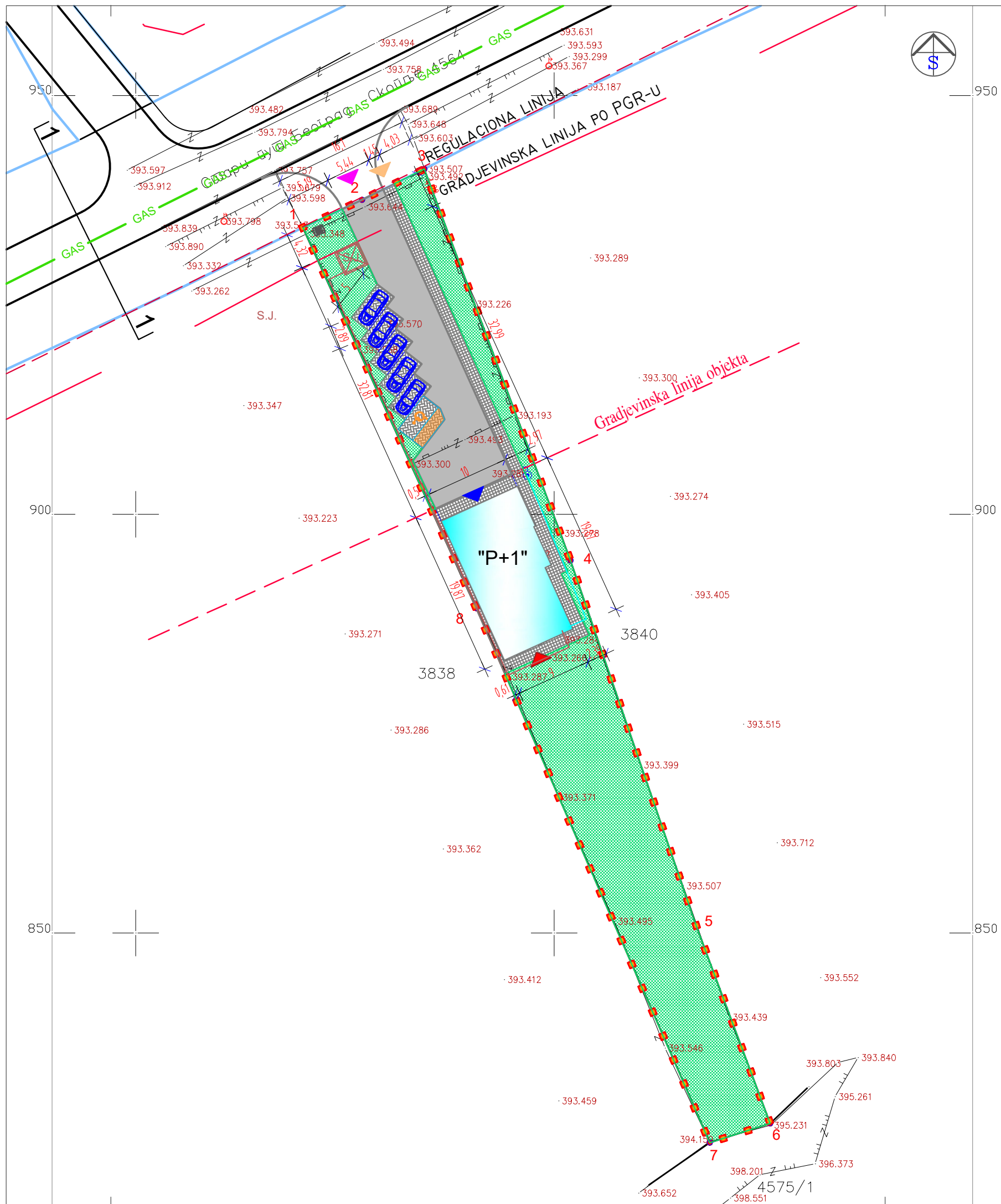
### LEGENDA

- Granica obuhvata
- Granica katastarskih parcela
- Broj katastarske parcele
- Prelomne tačke
- Oznake prelomnih tačaka
- Predmetni objekat
- Ulaz u poslovni prostor na prizemlju
- Ulaz u poslovni prostor na spratu
- Ulaz na parceli za vozila
- Ulaz na parceli za pešake
- Bumar
- Septička jama
- Interna saobraćajnica
- Pešački saobraćaj
- Stacionarni saobraćaj
- Parking mesto
- Parking mesto za osobe sa posebnim potrebama
- Protor za kontejner

Bilas Povrsina na gradjevinskoj parceli			Tabela broj 1.
r.b.	Namena	Povrsina (m2)	Procentat Ucesca (%)
1	Pod Gabaritom objekta	191,00	13,24
2	Uredjenje zelene površine	813,45	56,37
3	Saobraćajne površine	227,55	15,77
4	Parking Prostor	80,60	5,59
5	Pešacke Komunikacije	130,40	9,04
UKUPNO		1443,00	100,00

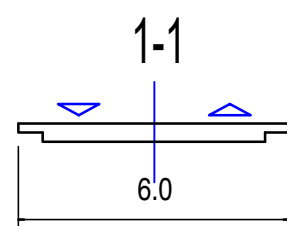
Uopredni prikaz urbanističkih pokazatelja		Tabela broj 2.
Urbanistički Pokazatelji	Prema drugoj izmeni i dopuni PGR-Bujanovac	Prema Urba.projektu (na osnovu idejnog resenja)
Povrsina gradjevinske Parcele	min 600,00	1.443,00 m <sup>2</sup>
stepen zauzetosti	do 60% (ili do 865,80 m <sup>2</sup> )	13,24% ili 191,00 m <sup>2</sup>
Spratnost	do P+4+Pk	Pr+1
Indeks izgrađenosti	max. 3,0 - 4.329,00 m <sup>2</sup>	0,25 - 367,00 m <sup>2</sup>
Zelenilo	min.25% - 360,75 m <sup>2</sup>	56,37% - 813,45,00 m <sup>2</sup>
nacin Parkiranja	1 Pm/80m2 BGP (5Pm)	6 PM (127,40 m2)

<p>PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING "veelN GROUP" doo VRANJE ul. Partizanska br.10/D5, tel: 063/487-941</p>	PROJEKAT:	URBANISTIČKI PROJEKAT Arhitektonsko-urbanistička razrada lokacije za poslovni objekat na k.p. 3839 KO Rakovac
	odgovorni projektant: d.i.a. Nenad Stojković	SADRŽAJ CRTEŽA:
	INVESTITOR:	Mensur Murati iz Bujanovca
	LOKACIJA:	k.p. 3839 KO Rakovac
projektant:	datum:	09.2022.
	znak:	A
	br. teh. dn.:	151/22
	razmera:	R=1:500
	broj lista:	3



### LEGENDA

- Granica obuhvata
- Granica katastarskih parcela
- Broj katastarske parcele
- Prelomne tačke
- Oznake prelomnih tačaka
- Predmetni objekat
- Ulaz u poslovni prostor na prizemlju
- Ulaz u poslovni prostor na spratu
- Ulaz na parceli za vozila
- Ulaz na parceli za pešake
- Bumar
- Septička jama
- Interna saobraćajnica
- Pešački saobraćaj
- Stacionarni saobraćaj
- Parking mesto
- Parking mesto za osobe sa posebnim potrebama
- Protor za kontejner
- Saobraćajnica (DP II reda br. 132)
- Elektro mreža
- Vodovodna mreža
- Planirana Kanalizaciona mreža
- Atmosferska kanalizacija
- Telekomunikacija
- Planirani gasovod



<p>PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING "VeeLeN GROUP" d.o.o VRANJE ul. Partizanska br.10/D5, tel: 063/487-941</p>	<b>URBANISTIČKI PROJEKAT</b> Arhitektonsko-urbanistička razrada lokacije za poslovni objekat na k.p. 3839 KO Rakovac			
	odgovorni projektant: d.i.a. Nenad Stojković	SADRŽAJ CRTEŽA PRIKAZ SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU		
		INVESTITOR: Mensur Murati iz Bujanovca		
projekatant:		LOKACIJA: k.p. 3839 KO Rakovac		
datum:	znak:	br. teh. dn:	razmera:	broj lista:
09.2022.	A	151/22	R=1:500	4