

На основу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и члана 85. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник Републике Србије", број 32/19)

Предузеће ВеЛеН ГРОУП доо Врање

На захтев инвеститора: Милана Спасића, ул. Војводе Степе бр. 133/3, Београд

израдило је:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

**АРХИТЕКТОНСКО УРБАНИСТИЧКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ,
ПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА
КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 140/1 И 143/1 К.О.
ВЛАДИЧИН ХАН, У УЛИЦИ НЕМАЊИНОЈ**

НАРУЧИЛАЦ:

Милан Спасић

Улица Војводе Степе бр. 133/3, Београд

Бр. техничког дневника:

162/23

Датум :

01.11.2023. године

САДРЖАЈ

САДРЖАЈ

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Извод из регистра привредних субјеката
2. Решење о одређивању одговорног урбанисте
3. Лиценца одговорног урбанисте
4. Изјава одговорног урбанисте

II ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. Инфорамација о локацији
2. Потврда постојећег Урбанистичког пројекта
3. Локацијски услови постојећег објекта
4. Решење о грађевинској дозволи постојећег објекта
5. Катастарско топографски план

III ПРОЈЕКТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. ПРАВНА И ПЛАНСКА ОСНОВА ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА ПОДАЦИМА О ПАРЦЕЛИ И ОКРУЖЕЊУ
3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ (намена, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решења паркирања и по потреби друге специфичне услове)
4. НУМЕРИЧКЕ ПОКАЗАТЕЉЕ (површине, индекс изграђености или индекс заузетости, спратност или висина, број паркинг места, проценат зелених површина и по потреби друге специфичне услове)
5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ
7. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА
10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ПО ПОТРЕБИ ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ
11. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ И ДРУГЕ УСЛОВЕ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

2. ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

3. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

САДРЖАЈ:

1. Извод из регистра привредних субјеката
2. Решење о одређивању одговорног урбанисте
3. Лиценца одговорног урбанисте
4. Изјава одговорног урбанисте



Република Србија
Агенција за привредне регистре

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 **PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE KONSALTING I INŽENJERING VEELLEN 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 VEELLEN GROUP DOO VRANJE

Регистарски/матични број: 20153377

и то следећих промена:

Промена претежне 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.

Страна 1 од 2

1. Извод из регистра привредних субјеката

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

РЕГИСТРАТОР



Страна 2 од 2

2. Решење о одређивању одговорног урбанисте

На основу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник Републике Србије", број 32/19) доносим следеће:

РЕШЕЊЕ

о одређивању одговорног урбанисте за израду

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

**ПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКИМ
ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 140/1 И 143/1 К.О. ВЛАДИЧИН ХАН, У УЛИЦИ
НЕМАЊИНОЈ**

За одговорног урбанисту, за израду техничке документације у целини из области струке, одређујем:

дипл.инг.арх. Ненад Стојковић (лиценца бр. 200 1324 12)

ПОТВРЂУЈЕ

Овим се потврђује да је наведено лице испунило услова прописане чл. 62 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др закон, 9/20, 52/21 и 62/23).

Врање

01.119.2023. године

ДИРЕКТОР

диа. Ненад Стојковић

3. Лиценца одговорног урбанисте



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 израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1324 12



У Београду,
7. јуна 2012. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Dragoslav Sumarac
Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

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. Изјава одговорног урбанисте

о усаглашености документације и примени прописа

Овим изјављујем:

1. Да је Урбанистички пројекат СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 140/1 и 140/3 К.О. ВЛАДИЧИН ХАН, У УЛИЦИ НЕМАЊИНОЈ, урађен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др закон, 9/20, 52/21 и 62/23)
2. Да је Урбанистички пројекат урађен у складу са важећом урбанистичком документацијом
3. И да су приликом израде Урбанистичког пројеката поштовани и примењени сви важећи прописи, стандарди и нормативи.

01.11.2023. године

Одговорни урбаниста:

Ненад Стојковић
Лиценца бр. 200 1324 12

II ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

САДРЖАЈ:

- 1. Информација о локацији**
- 2. Потврда постојећег Урбанистичког пројекта**
- 3. Локацијски услови постојећег објекта**
- 4. Решење о грађевинској дозволи постојећег објекта**
- 5. Катастарско-топографски план**

1. Информација о локацији

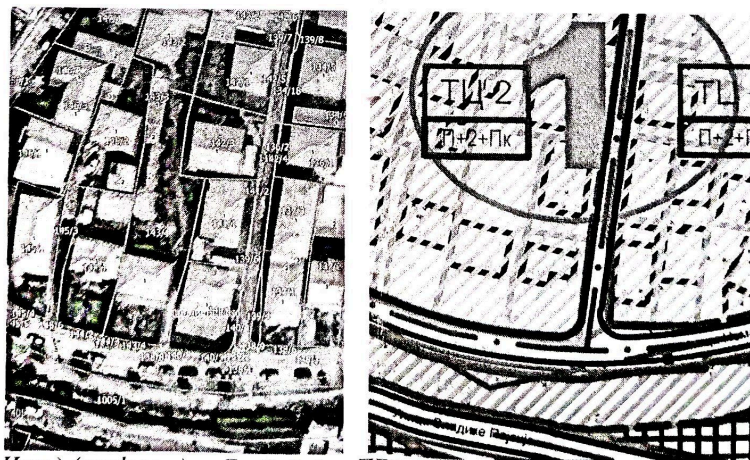
Република Србија
ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН
Одељење за урбанизам, имовинско-правне,
комуналне и грађевинске послове
IV Број: 350-55/2023-03
29.05.2023.године
ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву Милана Спасића, ул. Војводе Степе бр. 133/3, Београд, а на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи РС («Сл. Гласник РС», број 72/09, 81/09, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020) и Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 11/2021 и 35/2021), издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

О могућностима и ограничењима градње на катастарским парцелама број 140/1 (300 м²) и 143/1 (733 м²) обе КО Владичин Хан.

Правила грађења се утврђују на основу Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 11/2021 и 35/2021), по коме се предметне парцеле налазе у зони 1 – Центар, ТЦ 2 – породично становање са слободностојећим објектима на парцели, стамбени блокови у ужем градском центру дефинисани правилном матрицом саобраћајница. Парцеле су издуженог облика, ширина уличног фронта око 15,0м, са предштом и помоћним објектима у задњем дворишту. Трансформацију усмерити према формирању зоне стамбених вила градеког типа, са јасно формираним и уређеним предбаштама, које би преузеле функцију дрвореда тамо где то ширина фронта јавне саобраћајнице не обезбеђује.



Извод (графички) из ГеоСрбије и ППР Општине Владичин Хан (намена)

Правила грађења која важе за предметне парцеле:

- Индекс изграђености парцеле мах. 2,0
- Најмања површина парцеле је 300 м²,
- Спратност објекта до П+2+Пк/Пс, (13,0м до коте венца, 16,5м до коте слемена), Пк (поткровље) – простор унутар кровне конструкције са надзитком до 1,6м, Пс (повучен спрат) – последња етажа повучена од фасадне равни мин 1.5 м

- Паркирање: 1 ПМ/1 стан и 1 ПМ/80,00 м делатности,
- Типологија објеката: Слободностојећи
- Грађевинска линија на 1.50м од регулационе линије са јужне стране, односно 2.00м са источне стране

Правила грађења за ТЦ 2, ТЦ 3, ТЦ 4

- Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели као слободностојећи (објекат који не додирује ни једну линију грађевинске парцеле) и у прекинутом низу (објекат додирује једну бочну линију грађевинске парцеле).
- Најмања дозвољена међусобна удаљеност бочних фасада објеката је 4,0m.
- Ако је међусобна удаљеност објеката мања од 4,0m, на бочним фасадама објекта је дозвољено отварање прозора само помоћних просторија;
- Отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама објекта дозвољено је уколико је растојање од бочног суседа веће од 4,0m.
- Забатне и калканске зидове третирати као уређени део фасаде, без отвора.
- Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца и не сме бити већа од 11.5m. Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.
- Кота приземља не може бити нижа од коте улице, а највише 1,2m изнад нулте коте за стамбену намену и највише 0,2m за локале у приземљу.
- Висина назитка поткровне етаже може да износи највише 1.6m (рачунајући од пода поткровне етаже до венца). Дозвољена је изградња мансардних кровова, при чему је максимална дозвољена висина надзитка - од пода поткровне етаже до прелома кровне косине 1,6m.
- Максимални нагиб кровне равни је 45° (раван од прелома кровне косине до слемена, код мансардних кровова). Решењем косих кровова обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат, односно суседну парцелу.
- Делови објекта оријентисани према улици (еркери, балкони, надстрешнице и слично) на нивоу првог и другог спрата, могу прећи грађевинску линију највише 1,2m, на највише 50% површине уличне фасаде. Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом од 45° од најближег отвора на суседном објекту.
- Отворене спољне степенице, се могу поставити испред грађевинске линије у простору предбаште, само ако савлађују висину до 0,9m.
- Грађевинске парцеле оградити транспарентном оградом до висине од 1,6m, односно до висине од 0,9m када је у питању зидана ограда. Ограду поставити на регулациону линију, тако да се стубови, ограда, капија и врата налазе и отварају унутар грађевинске парцеле која се ограђује.
- Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле, на отвореном или у гаражи у склопу објекта.
- На грађевинској парцели чија је површина до 10% мања од најмање површине утврђене правилима парцелације као и на грађевинским парцелама уз улицу Светосавску, Градимира Михајловића и Николе Тесле може се Локацијским условима утврдити изградња (замена) објекта у постојећим габаритима спратности П+1, индекса изграђености до 1,5
- При изградњи подземних етажа обратити пажњу на ниво подземних вода и геотехничке препоруке,
- Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електрична енергија, ТК инсталације, водовод, канализација.

Израда урбанистичког пројекта и потврђивање на Комисији за планове, је обавезна за свако одступање од Планом задатих урбанистичких параметара (изграђеност, висина, величина парцеле, ширина фронта и друго). Дозвољено је одступање 10% - максимум 20% у односу на Планом дефинисане параметре, које ће бити прецизно одређено кроз сагледавање микро локације у оквиру израде, јавне презентације и верификације урбанистичког пројекта.

кне

У централној зони дозвољава се постепена трансформација породичног становања ТЦ 1 и ТЦ 2 у вишепородично, у складу са параметрима за вишепородично становање - ТЦ 5. Такође се дозвољава изградња вишепородичних стамбених објеката и у осталим зонама породичног становања, као компатибилна намена у складу са параметрима за ТЦ 5.

Изrada урбанистичког пројекта је обавезна за све локације на којима се планира изградња вишепородичних стамбених објеката (ТЦ 5) и комерцијалних садржаја (ТЦ 7).

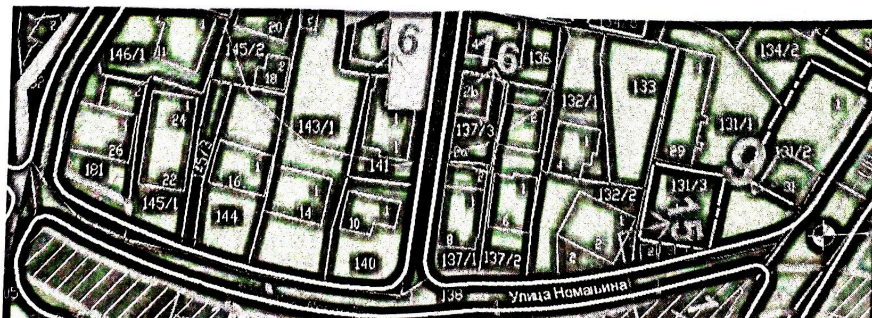
ТНЦ 5 - вишепородично становање у више-спратним објектима на појединачним парцелама, или у заједничком блоку:

- индекс изграђености: максимум 2,8 на појединачној парцели, 2,5 у заједничком блоку (парцели),
- најмања површина грађевинске парцеле 600,0m²,
- најмања ширина грађевинске парцеле 12,0m
- спратност објеката до П+3+Пк/Пс (16,0m до коте венца, 18,5m до коте слемена), (изузетно П+6 само за постојеће)
 - поткровље (Пк): простор унутар кровне конструкције, са надзитком висине до 1,6m;
 - повучени спрат (Пс): последња етажа повучена од фасадне равни минимум 1,5m.
- проценат озелењених површина на парцели: минимум 25%,
- паркирање на парцели,
 - број паркинг места за становање 0,7 – 1,0 ПМ / 1 стан
 - број паркинг места за пословање 1ПМ / 80m² БГП пословања

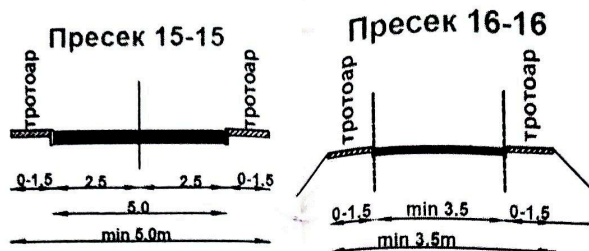
Правила грађевња

- Удаљеност објекта од бочне и задње ивице парцеле морају бити најмање ½ висине објекта, а не мање од 5,0m, уз обавезу садње најмање једног дрвореда.
- Дозвољена је изградња и више објеката на парцели према условима за зону градње.
- Међусобна удаљеност објеката мора бити најмање 1/3 висине вишег објекта, али не мање од 5,0m, у складу са потребама организовања противпожарног пута.
- За планирану изградњу обавезна је израда урбанистичког пројекта, ради верификације на Комисији за планове.
- Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешница и слично) на уличној фасади могу да пређу грађевинску односно регулациону линију за 1,0m тако што укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде и на минималној висини од 4,0m изнад тротоара.
- Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електрична енергија, ТК инсталације, водовод, канализација.

Уколико се приликом спровођења Плана генералне регулације покаже да Просторним планом или Планом генералне регулације није дефинисан неки битан параметар, исти се може дефинисати приликом израде урбанистичког пројекта или приликом издавања локацијских услова на основу општих правила парцелације и регулације.



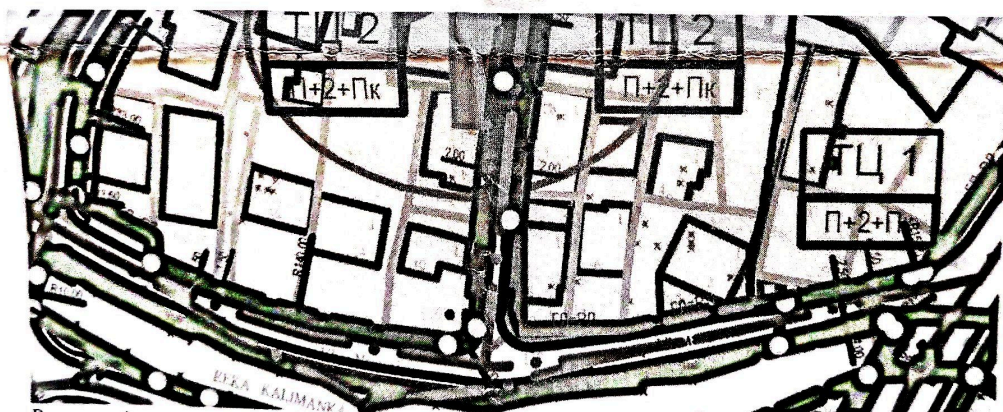
Координате тачака X/Y		4729965.76
122	7587202.75	4729870.20
123	7587170.67	4729900.93
131	7587118.72	



Парцеле бр. 140/1 и 143/1 обе КО Владичин Хан су намењене за ТЦ 2 – породично становање са слободностојећим објектима на парцели, стамбени блокови у ужем градском центру дефинисани правилном матрицом саобраћајница.

Породично становање	Услугне делатности, непроизводно пословање, зеленило, одговарајући објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.
---------------------	--

Компатибилност намена



Регулација

На свим локацијама планског документа, где је констатовано да се општинско земљиште налази између парцеле власника и планиране градске саобраћајнице, омогућити припајање истог приватним парцелама, у складу са наменом површина којој парцеле припадају а по захтеву заинтересованих лица.

Формирање грађевинских працела у оквиру сваке целине врши се у складу са општим правилима парцелације и правилима парцелације датим за сваку поједину типичну целину.

Зелене површине на парцелама и у стамбеним зонама

Ове површине се деле на зелене површине блоковог типа и оне око кућа за индивидуално становање (предбаште, дворишта и баште).

- блоково зеленило, ако то простор дозвољава, добром организацијом учинити пријатним местом за игру деце и миран одмор одраслих;

- приликом пројектовања водити рачуна о избору врста, осунчаности и положају дрвећа у односу на објекте и инсталације и избору мобилијара и застора; Зелене површине око кућа за индивидуално становање, без обзира на разноликост по квалитету и декоративно-естетској вредности, заузимају значајно место у целокупном фонду градског зеленила. Како се ради о приватном власништву, ради подизања квалитета свеукупног градског зеленила, едуковати власнике и разним видовима такмичења, утицати на стварање вредних амбијенталних целина;

Локацијским условима се ближе утврђују правила за објекте и делове објеката а који нису у супротности са карактером претежне намене и чијом изградњом се не нарушавају услови становања, животна средина, као ни оријентациони параметри конкретног типа изградњености.

Уколико подносилац захтева планира извођење радова за које је потребно прибављање локацијских услова, у обавези је да поред наведених правила грађања испоштује и услове јавних предузећа (ЈКП „Водовод“, ЕД „Југоисток“, Телеком Србије...) који ће бити прибављени по службеној дужности у оквиру ЦЕОП-а након подношења посебног електронског захтева овом органу у циљу добијања Локацијских услова.

Издата Информација о локацији важи до усвајања новог или измене постојећег планског документа на основу кога је издата.

САМОСТАЛНИ САВЕТНИК

Милош Јовановић, д.и.а.



2. Потврда постојећег Урбанистичког пројекта

Република Србија
ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН
Одељење за урбанизам, имовинско-правне,
комуналне и грађевинске послове
Број: 35-18/2021-07
24.08.2021.године
ВЛАДИЧИН ХАН

На основу члана 63. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" број 32/2019), Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове

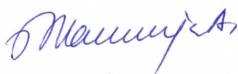
ПОТВРБУЈЕ

Урбанистички пројекат, урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу **стамбено-пословног објекта на кп.бр. 140/1 и 140/2 КО Владичин Хан**, чији је инвеститор Спасић Милан, ул. Војводе Степе бр.133/3, Београд, израђен од стране Предузеће ВеЛен ГРОУП доо Врање.

Потврда се издаје по организованој јавној презентацији у трајању од седам дана, на основу стручног мишљења, Закључка Комисије за планове општине Владичин Хан број 35-19/2021-07 од 24.08.2021.године а након провере испуњености услова у погледу планирања једног паркинг места, које није условило прекорачење процента заступљености зеленила на парцели.

Саставни део Потврде је и Закључак Комисије за планове општине Владичин Хан број 35-19/2021-07 од 24.08.2021.године.

Обрадио,
Марија Андрејевић, дипл.инж.арх.



РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Љиљана Мујагић дипл.пр.планер



3. Локацијски услови постојећег објекта

Република Србија

ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне,

комуналне и грађевинске послове

ROP-HAN-30687-LOCH-2/2021

IV Број: 350-102/2/2021-03

15.10.2021.године

ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву Милана Спасића, ул. Војводе Степе бр. 133/3, Београд (Вождовац) за издавање локацијских услова, који је поднео пуномоћник „АРТ“ доо Врање, чије је одговорно лице Бани Величковић из Врања, а на основу члана 53а, 54, 55, 56. и 57. Закона о планирању и изградњи РС, („Сл. Гласник РС“, број 72/09, 81/09, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, број 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС“, број 115/2020), Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 11/2021) и потврђеног урбанистичког пројекта број потврде 35-18/2021-07 од 24.08.2021.године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију са доградњом стамбеног објекта у пословно-стамбени објекат спратности По+П+2+Пе (ново стање), категорије Б, класификационе ознаке 123001 (зграде за трговину на велико и мало – 18,81%) и класификационе ознаке 112212 (стамбене зграде са три стана – 81,19%), бруто површине 847,33 м², надземно 675,70 м² (бгп) на кп.бр. 140/1 (287 м²) и 140/2 (19 м²) обе КО Владичин Хан. На локацији постоји један објекат који се делимично уклања, односно задржава се површина од 18.12 м² док се уклања површина од 138.84 м². **Изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова од стране ИЈО - Електродистрибуција Србије.**

Правила грађења се утврђују на основу Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 11/2021), по коме се предметна парцела налази у зони 1 – Центар, ТЦ 2 – породично становање са слободностојећим објектима на парцели, стамбени блокови у ужем градском центру дефинисани правилном матрицом саобраћајница. Парцеле су издуженог облика, ширина уличног фронта око 15,0m, са предбитом и помоћним објектима у задњем дворишту. Трансформацију усмерити према формирању зоне стамбених вила градског типа, са јасно формираним и уређеним предбаштама, које би преузеле функцију дрвореда тамо где то ширина фронта јавне саобраћајнице не обезбеђује.

Правила грађења која важе за кат. парцеле број 140/1 и 140/2 обе КО Владичин Хан, а везано је за ТЦ 2 - породично становање са слободностојећим објектима на парцели, стамбени блокови у ужем градском центру дефинисани правилном матрицом саобраћајница:

- Индекс изграђености парцеле мах. 2,0
- Најмања површина парцеле је 300 м²,
- Спратност објекта до П+2+Пк/Пс, (13,0m до коте венца, 16,5m до коте слемена), Пк (поткровље) – простор унутар кровне конструкције са надзатком до 1,6m, Пс (повучен спрат) – последња етажа повучена од фасадне равни мин 1,5 м
- Процент озелењених површина на парцели 20%,
- Паркирање: 1 ПМ/1 стан и 1 ПМ/80,00 м² делатности,
- Типологија објеката: Слободностојећи
- Грађевинска линија на 1.50m од регулационе линије на југу, односно 2.00m од регулационе линије на истоку

Парцела бр. 140/1 КО Владичин Хан је у потпуности намењена за ТЦ 2 – породично становање са слободностојећим објектима на парцели, стамбени блокови у ужем градском центру дефинисани правилном матрицом саобраћајница и директно је везана за саобраћајницу пресека 16-16 (коловоз мин. ширине 3.50м без тротоара) на истоку, док је преко кп.бр. 140/2 КО Владичин Хан посредно везана за саобраћајницу пресека 15-15 (две коловозне траке ширине по 2.5м и тротоар у ширини од 0 до 1.5м) на југу, те испуњава услов за грађевинску парцелу. Део парцеле бр. 140/2 КО Владичин Хан је намењен за реализацију површине јавне немене - саобраћајницу пресека 15-15.

Координате тачака X/Y		
122	7587202.75	4729965.76
123	7587170.67	4729870.20
131	7587118.72	4729900.93

Правила грађења за ТЦ 2, ТЦ 3, ТЦ 4

- Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели као слободностојећи (објекат који не додирује ни једну линију грађевинске парцеле) и у прекинутом низу (објекат додирује једну бочну линију грађевинске парцеле).
- Најмања дозвољена међусобна удаљеност бочних фасада објеката је 4,0m.
- Ако је међусобна удаљеност објеката мања од 4,0m, на бочним фасадама објекта је дозвољено отварање прозора само помоћних просторија;
- Отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама објекта дозвољено је уколико је растојање од бочног суседа веће од 4,0m.
- Забатне и калканске зидове третирати као уређени део фасаде, без отвора.
- Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца и не сме бити већа од 11.5m. Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.
- Кота приземља не може бити нижа од коте улице, а највише 1,2m изнад нулте коте за стамбену намену и највише 0,2m за локале у приземљу.
- Висина назитка поткровне етаже може да износи највише 1.6m (рачунајући од пода поткровне етаже до венца). Дозвољена је изградња мансардних кровова, при чему је максимална дозвољена висина назитка - од пода поткровне етаже до прелома кровне косине 1,6m.
- Максимални нагиб кровне равни је 45° (раван од прелома кровне косине до слемена, код мансардних кровова). Решењем косих кровова обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат, односно суседну парцелу.
- Делови објекта оријентисани према улици (еркери, балкони, надстрешнице и слично) на нивоу првог и другог спрата, могу прећи грађевинску линију највише 1,2m, на највише 50% површине уличне фасаде. Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом од 45° од најближег отвора на суседном објекту.
- Отворене спољне степенице, се могу поставити испред грађевинске линије у простору предбаште, само ако савлађују висину до 0,9m.
- Грађевинске парцеле оградити транспарентном оградом до висине од 1,6m, односно до висине од 0,9m када је у питању зидана ограда. Ограду поставити на регулациону линију, тако да се стубови, ограда, капија и врата налазе и отварају унутар грађевинске парцеле која се ограђује.
- Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле, на отвореном или у гаражи у склопу објекта.
- На грађевинској парцели чија је површина до 10% мања од најмање површине утврђене правилима парцелације као и на грађевинским парцелама уз улицу Светосавску, Градимира Михајловића и Николе Тесле може се Локацијским условима утврдити изградња (замена) објекта у постојећим габаритима спратности П+1, индекса изграђености до 1,5
- При изградњи подземних етажа обратити пажњу на ниво подземних вода и геотехничке препоруке,
- Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електрична енергија, Т К инсталације, водовод, канализација

Зелене површине на парцелама и у стамбеним зонама

Ове површине се деле на зелене површине блоковског типа и оне око кућа за индивидуално становање (предбаште, дворишта и баште).

- блоквско зеленило, ако то простор дозвољава, добром организацијом учинити пријатним местом за игру деце и миран одмор одраслих;
- приликом пројектовања водити рачуна о избору врста, осунчаности и положају дрвећа у односу на објекте и инсталације и избору мобилијара и застора;

Зелене површине око кућа за индивидуално становање, без обзира на разноликост по квалитету и декоративно-естетској вредности, заузимају значајно место у целокупном фонду градског зеленила. Како се ради о приватном власништву, ради подизања квалитета свеукупног градског зеленила, едуковати власнике и разним видовима такмичења, утицати на стварање вредних амбијенталних целина;

Доминантна намена	Компатибилна намена
Породично становање	Услугне делатности, непроизводно пословање, зеленило, одговарајући објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре,

За реконструкцију и доградњу свих постојећих објеката који се налазе изван Планом задатих грађевинских линија, обавезно је прибавити сагласност Комисије за планове, у току израде идејног решења. Израда урбанистичког пројекта и потврђивање на Комисији за планове, је обавезна за свако одступање од Планом задатих урбанистичких параметара (изграђеност, висина, величина парцеле, ширина фронта и друго). Дозвољено је одступање 10% - максимум 20% у односу на Планом дефинисане параметре, које је прецизно одређено кроз сагледавање микро локације у оквиру израде, јавне презентације и верификације урбанистичког пројекта.

На свим локацијама планског документа, где је констатовано да се општинско земљиште налази између парцеле власника и планиране градске саобраћајнице, омогућити припајање истог приватним парцелама, у складу са наменом површина којој парцеле припадају а по захтеву заинтересованих лица.

Услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења:

- ЈП за водоснабдевање и канализацију „Водовод“ Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење бр. 3293/21-3368 од 05.10.2021. године,
- Телеком Србија – Дирекција за технику Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова, број Д211-426051/3-2021 од 06.10.2021.године,
- Електродистрибуција Србије - Огранак Врање, Услови за пројектовање и прикључење број 8Т.1.1.0-Д-07.06-243776-21 од 15.10.2021. године (захтев за Уговор + потврда + захтев за изградњу прикључка) **уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова - изградња недостајуће инфраструктуре – кабловски вод од стуба нн мреже до МРО на фасади објекта,**
- Обавештење у погледу мера заштите од пожара, Министарство унутрашњих послова РС – Сектор за ванредне ситуације, бр. 09.10.1 217-14699/21-1 од 04.10.2021.године.
- Министарство заштите животне средине РС – Ова врста објекта се не налази на Листи 1 - пројекти за које се обавезно израђује процена утицаја и на Листи 2 – пројекти за које се процењује значајан или могући утицај на животну средину, **те не подлеже процедури процене утицаја,**

Сви напред побројани услови саставни су део локацијских услова и морају бити испоштовани по сваком наводу приликом пројектовања и извођења радова. За све настале штете због непоштовања неког од издатих услова од стране јавних предузећа, трошкове сноси инвеститор.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

Инвеститор је дужан да приликом извођења радова не оштети суседне објекте, а ако дође до оштећења да евентуалну штету надокнади.

Инвеститор је у обавези да изради пројектно-техничку документацију у складу са Законом о планирању и изградњи РС („Сл. Гласник РС“, број 72/09, 81/09, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021) и Правилником којим се уређује садржина техничке документације.

Инвеститор је у обавези да прибави техничку документацију и да се посебним електронским захтевом обрати

овом одељењу преко Система електронске обједињене процедуре за добијање грађевинске дозволе, а у складу са чл. 135. Закона о планирању и изградњи РС („Сл. Гласник РС“, број 72/09, 81/09, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021).

Како је за потребе изградње објекта, односно извођења радова у складу са планским документом потребно спровођење препарцелације ради издавања земљишта за изградњу објеката јавне намене-саобраћајнице пресека 15-15 од дела кп.бр. 140/2 КО Владичин Хан, постоји обавеза да се пре подношења захтева за грађевинску дозволу спроведе препарцелација у складу са Законом (чл. 10, став 5. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем - „Сл. Гласник РС“, број 68/2019).

Локацијски услови важе **две године** од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу у ком случају се врши измена локацијских услова.

Уз захтев за измену локацијских услова је приложено идејно решење планираног пословно-стамбеног објекта израђено од стране „АРТ“ доо Врање под бр. 20/2021 од јуна 2021.године (главна свеска + пројекат архитектуре) и потврду урб.пројекат бр. 79/21 од 16.07.2021.године, бр. потврде 35-18/2021-07 од 24.08.2021.године.

У оквиру обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио горе наведене услове за пројектовање од стране имаоца јавних овлашћења, Уверење за водове Службе за катастар водова Врање под бр. 952-04-308-1853/2021 од 16.09.2021.године и копију плана издагу од Службе за катастар непокретности Владичин Хан бр. 952-04-074-19147/2021 од 16.09.2021.године.

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан је ценило приложене доказе, па је на основу члана 53а, 54, 55, 56, и 57. Закона о планирању и изградњи РС („Сл. Гласник РС“, број 72/09, 81/09, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, број 68/2019) и Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 11/2021) одлучено као у диспозитиву локацијских услова.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ На издате локацијске услове се може поднети приговор надлежном општинском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

САМОСТАЛНИ САВЕТНИК

Милош Јовановић, д.и.а.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Љиљана Мујагић, дипл. пр. планер

4. Решење о грађевинској дозволи постојећег објекта

Република Србија
ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН
Одељење за урбанизам, имовинско-правне,
комуналне и грађевинске послове
IV Број: 351-170/2/2021-03
ROP-HAN-30687-CPIN-4/2021
12.01.2022. године
ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Владичин Хан, ул. Светосавска број 1, решавајући по усаглашеном захтеву инвеститора, Спасић Милана из Београда, ул. Војводе Степе број 133/3, поднетог преко пуномоћника, "АРТ" доо Врање, Трг Братства и јединства број 2/7, за издавање грађевинске дозволе за реконструкцију са доградњом стамбеног објекта у пословно-стамбени објекат, на основу члана 8ђ, 134 став 2. и 135. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009- испр, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/013- одлука УС, 50/013 одлука УС, 98/013 одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20 и 52/2021), члана 16 - 22. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/2019) и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, број 18/2016 и и 95/18-аутентично тумачење), доноси

РЕШЕЊЕ

О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ

1. **ОДОБРАВА СЕ** инвеститору, Спасић Милану из Београда, ул. Војводе Степе број 133/3, реконструкцију са доградњом стамбеног објекта у пословно-стамбени објекат на кп.бр. 140/1 (287 м²) и 140/2 (13 м²) обе КО Владичин Хан.

Габарит реконструисаног и дограђеног пословно стамбеног објекта, у основи, је 16,12 x 11.04 м, спратности П+2+Пс. Пословни простор се налази у приземљу објекта а свака етажа изнад приземља садржи по један стан. Бруто површина приземља је 168,02 м², а нето површина износи 144,96 м². Бруто површина првог спрата је 187,75 м², а нето површина износи 162,19 м². Бруто површина другог спрата је 187,75 м², а нето површина износи 162,19 м². Бруто површина повученог спрата је 131,52 м², а нето површина износи 111,87 м². Укупна бруто површина објекта је 675,03 м², а нето површина износи 581,21 м².

Категорија објекта је Б, класификациони број 123001 (зграде за трговину на велико и мало) – 18,81 % и класификациони број 112212 (стамбене зграде са три стана) – 81,19 %).

Предрачунска вредност радова износи 40.203.458,42 динара.

Инвеститор је дужан да најкасније до дана подношења пријаве радова изврши уплату доприноса за уређење грађевинског земљишта у целости у износу од **65.975,73** динара, на жиро рачун 840-742253843-87 са назнаком – накнада за уређење грађевинског земљишта, модел 97 позив на број 56-111, у складу са обрачуном Службе за инвестиције Општинске управе Владичин Хан под бројем IV 35-1/22-07 од 11.01.2022. године.

2. Саставни делови овог решења су:

- локацијски услови Одељења за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Владичин Хан број ROP-HAN-30687-LOCH-2/2021, IV Број: 350 102/2/2021-03 од 15.10.2021. године,

- пројекат за грађевинску дозволу, број 26/2021 од октобра 2021. године, који чине: извод из пројекта за грађевинску дозволу, 0 главна свеска, 1 пројекат архитектуре, 2 пројекат конструкције, 3 пројекат хидротехничких инсталација, израђен од стране "АРТ" доо Врање, Трг Братства и јединства број 2/7,

- 4 пројекат електроенергетских инсталација, број 21/2021, од израђен од стране «ЕЛИНГ ПЛУС» из Врања, ул. Ивана Мештровића бб,

- 6 пројекат машинских инсталација, број 1-1-1499.2, израђен од стране „ЕЛЕВАТОР“ д.о.о. Ниш, ул. IX бригаде број 39 А,

- елаборат енергетске ефикасности, број 26/2021, израђен од стране "АРТ" доо Врање, Трг Братства и јединства број 2/7,

- елаборат геотехничког испитивања тла, број 03-69/21, израђен од стране „ГЕОПРОЈЕКТИНГ“ доо Ниш, ул. Јована Ристића број 11/28, и

- извештај о извршеној техничкој контроли пројекта за грађевинску дозволу, број 45/21 од 02.11.2021. године, урађен од стране Атељеа за пројектовање и инжењеринг "ГЕА" из Врања, ул. Партизанска број 12/А26.

3. Обавезује се инвеститор да:

- поднесе пријаву радова најкасније 8 дана пре почетка извођења радова, овом Одељењу, која садржи датум почетка и рок завршетка извођења радова,

- пре почетка грађења обезбеди обележавање грађевинске парцеле, регулационих, нивелационих и грађевинских линија,

- изврши обележавање градилишта таблом, у складу са чланом 149. Закона о планирању и изградњи,

- преко извођача радова или лично, поднесе овом Одељењу, изјаву о завршетку израде темеља са геодетским снимком изграђених темеља, одмах по завршетку те фазе изградње, у складу са прописима којима је уређено извођење геодетских радова,

- преко извођача радова или лично, поднесе овом Одељењу, изјаву о завршетку објекта у конструктивном смислу, одмах по завршетку те фазе изградње,

- пре подношења захтева за издавање употребне дозволе **изврши спајање катастарских парцела**,

- поднесе захтев за издавање употребне дозволе, по завршетку изградње објекта.

4. Грађевинска дозвола **престаје да важи**:

- ако инвеститор не отпочне са грађењем објекта, односно извођењем радова у року од три године од дана правноснажности решења о грађевинској дозволи, односно

- ако се у року од пет година од дана правноснажности решења којим је издата грађевинска дозвола, не изда употребна дозвола.

5. Орган надлежан за издавање грађевинске дозволе не упушта се у оцену техничке документације, која чини саставни део овог решења, те у случају штете настале као последица реализације исте, за штету солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију и инвеститор.

Образложење

Инвеститор, Спасић Милан из Београда, ул. Војводе Степе број 133/3, поднео је, преко пуномоћника, "АРТ" доо Врање, Трг Братства и јединства број 2/7, Одељењу за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Владичин Хан, захтев електронским путем, преко Централног информационог система (ЦИС), за издавање грађевинске дозволе за реконструкцију са доградњом стамбеног објекта у пословно-стамбени објекат на кп.бр. 140/1 и 140/2 обе КО Владичин Хан. Захтев је, дана 29.11.2021. године, заведен под бројем ROP-HAN-30687-CPI-3/2021, IV Број: 351-170/2021-03.

Поступајући по поднетом захтеву, овај орган је утврдио да за поступање нису испуњени формални услови за издавање решења те је захтев одбацио решењем IV Број: 351-170/2021-03, ROP-HAN-30687-CPI-3/2021 дана 01.12.2021. године године.

Инвеститор је у року предвиђеном чланом 8б) поступио по примедбама, односно доставио допуну документације.

Уз захтев је приложена следећа документација:

- овлашћење потписано квалификованим електронским потписом,
- локацијски услови Одељења за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Владичин Хан, број ROP-HAN-30687-LOCH-2/2021, IV Број: 350 102/2/2021-03 од 15.10.2021. године,
- извод из пројекта, израђен од стране "АРТ" доо Врање, Трг Братства и јединства број 2/7, оверен печатом главног пројектанта, Величковић Драгана, дипл. инж. арх. (број лиценце 300 0508 03),
- пројекат за грађевинску дозволу, који садржи:
 - 0 ГЛАВНУ СВЕСКУ број 26/2021, израђену од стране "АРТ" доо Врање, Трг Братства и јединства број 2/7, оверену печатом главног пројектанта, Величковић Драгана, дипл. инж. арх. (број лиценце 300 0508 03),
 - 1 ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ, број 6/2021, израђен од стране "АРТ" доо Врање, Трг Братства и јединства број 2/7, оверену печатом одговорног пројектанта, Величковић Драгана, дипл. инж. арх. (број лиценце 300 0508 03),
 - 2 ПРОЈЕКАТ КОНСТРУКЦИЈЕ, број 6/2021, израђен од стране "АРТ" доо Врање, Трг Братства и јединства број 2/7, оверен печатом одговорног пројектанта, Младеновић Звонимира, дипл. инж. грађ. (број лиценце 311 0956 03),
 - 3 ПРОЈЕКАТ ХИДРОТЕХНИЧКИХ ИНСТАЛАЦИЈА, број 6/2021, израђен од стране "АРТ" доо Врање, Трг Братства и јединства број 2/7, оверену печатом одговорног пројектанта, Величковић Драгана, дипл. инж. арх. (број лиценце 300 0508 03),
 - 4 ПРОЈЕКАТ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИХ ИНСТАЛАЦИЈА број 21/2021, од израђен од стране «ЕЛИНГ ПЛУС» из Врања, ул. Ивана Мештровића бб оверен печатом одговорног пројектанта, Пешић Благоја, дипл. инж. ел. (број лиценце 350 6853 04),
 - 6 ПРОЈЕКАТ МАШИНСКИХ ИНСТАЛАЦИЈА, број 1-1-1499.2, израђен од стране „ЕЛЕВАТОР“ д.о.о. Ниш, ул. IX бригаде број 39 А, оверен печатом одговорног пројектанта, Ђорђевић Драгише, дипл. инж. ел. (број лиценце 300 1438 10),
- елаборат енергетске ефикасности, број 26/2021, израђен од стране "АРТ" доо Врање, Трг Братства и јединства број 2/7, оверен печатом овлашћеног лица, Ристић Р. Јелене, дипл. инж. грађ. (број лиценце 381 0309 12),
- елаборат геотехничког испитивања тла, број 03-69/21, израђен од стране

„ГЕОПРОЈЕКТИНГ“ доо Ниш, ул. Јована Ристића број 11/28, оверен печатом овлашћеног лица, Војичић Ратомира, дипл. инж. геол. (број лиценце 391 О428 15),

- извештај о извршеној техничкој контроли пројекта за грађевинску дозволу, број 45/21 од 02.11.2021. године, урађен од стране Атељеа за пројектовање и инжењеринг “ГЕА” из Врања, ул. Партизанска број 12/А26, а вршиоци техничке контроле су: Чедомир Марковић, дипл. инж. арх. (број лиценце 300 1174 03) за пројекат архитектуре и пројекат хидротехничких инсталација, Димитрије Младеновић, дипл. инж. грађ. (број лиценце 310 1763 07) за пројекат конструкције, Ивица Николић, дипл. инж. ел. (број лиценце 350 L987 13) за пројекат електроенергетских инсталација и Братислав Младеновић, дипл. инж. ел. (број лиценце 350 7957 04) за пројекат машинских инсталација,

- катастарско топографски план, урађен од стране Геодетског бироа „ГЕОБАКС“ Владичин Хан, под бројем 952-074-113517/2021 од 22.12.2021. године,

- насловна страна Урбанистичког пројекта, број 79/21 од 16.07.2021. године,

- Потврда Одељења за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Владичин Хан број 35-18/2021-07 од 24.08.2021. године,

- Потврда Одељења за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Владичин Хан IV Број: 350-117/2021-07 од 01.11.2021. године,

- решење РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Владичин Хан, под бројем 952-02-3-5622/2021 од 08.12.2021. године, о извршеној препарцелацији,

- Уговор о изградњи недостајућих електроенергетских објеката, закључен између инвеститора и „Електродистрибуције Србије“ доо Београд, Булевар уметности број 12, Нови Београд, Огранак Електродистрибуција Врање, ул. Ж. Ј. Шпанца број 21, под бројем 330277/2 од 16.12.2022. године, и

- доказ о уплати накнаде за ЦЕОП и доказ о уплати републичке административне таксе.

Разматрајући поднети захтев и приложену документацију, овај орган је сходно члану 8ђ став 1 и 2 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 и 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020 и 52/2021) вршио искључиво проверу испуњености формалних услова за изградњу и није се упуштао у оцену техничке документације, нити је испитивао веродостојност докумената које је прибавио током спровођења обједињене процедуре, те је утврдио следеће: да је орган надлежан за поступање по захтеву, да је подносилац захтева лице које у складу са законом може бити подносилац захтева, да захтев садржи све прописане податке, да је уз захтев поднета сва потребна документација, да је инвеститор платио таксе и накнаде, да су подаци наведени у изводу из пројекта у складу са издатим локацијским условима.

Како су испуњени формални услови за даље поступање по захтеву, надлежни орган је, по службеној дужности, од РГЗ-а Службе за катастар непокретности Владичин Хан, прибавио лист непокретности број 1100 КО Владичин Хан, под бројем 952-04-074-287/2021 од 11.01.2022. године, из кога је утврђено да је инвеститор власник предметних парцела, што представља одговарајуће право на земљишту у складу са чланом 135. став 2. Закона о планирању и изградњи.

Такође, сагласно члану 97 и 98 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/2020 и 52/2021), по службеној дужности је прибављен обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта од Службе за инвестиције Општинске управе Владичин Хан под бројем IV 35-1/22-07 од 11.01.2022. године, који износи 94.251,04 динара, а са умањењем од 30% износи 65.975,73 динара, који ће

инвеститор измирити једнократном уплатом пре подношења пријаве радова.

Како је инвеститор, уз захтев за издавање грађевинске дозволе за реконструкцију са доградњом стамбеног објекта у пословно-стамбени објекат на кп.бр. 140/1 и 140/2 обе КО Владичин Хан, поднео сву потребну документацију, прописану чланом 135 Закона о планирању и изградњи, платио таксе и накнаде, а обавезао се да плати једнократно доприносе, одлучено је као у диспозитиву овог решења, применом члана 136-138 Закона о планирању и изградњи.

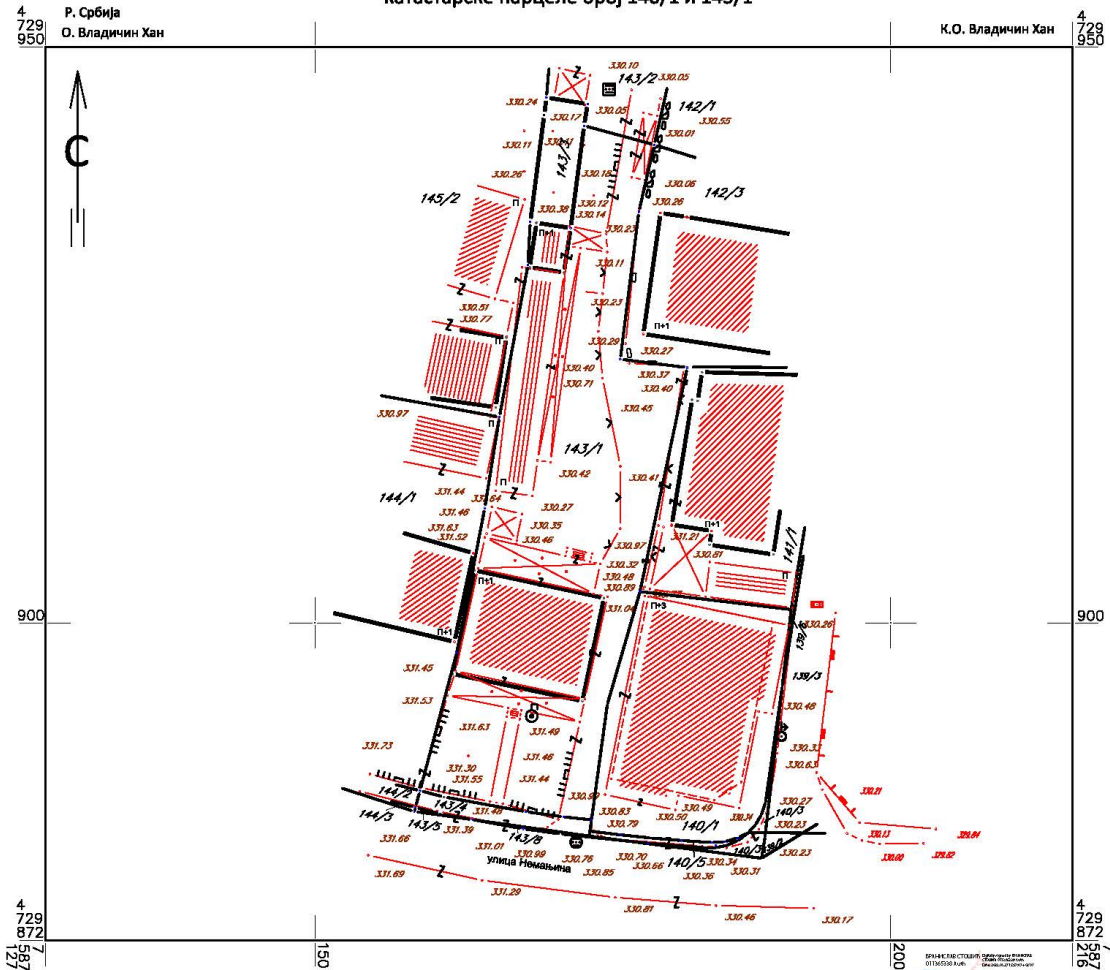
ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ Против овог решења може се изјавити жалба Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре РС Београд - Јабланички управни округ Лесковац у року од 8 дана од дана пријема решења, преко овог органа таксирана републичком административном таксом од 490,00 динара. жиро рачун 840-742221843-57, модел број 97, позив на број 56-111, са назнаком републичка административна такса.

Обрадио,
Љиљана Мујагић, дпп

НАЧЕЛНИК,
Милош Стојановић, дипл. правник

5. Катастарско Топографски План

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН катастарске парцеле број 140/1 и 143/1



СКН ВЛАДИЧИН ХАН
по пријави број: 952-074-56947/2023
од 26.05.2023.

Катастарске општине и везе листова
Општина: Владичин Хан
К.О. Владичин Хан

1

РАЗМЕРА 1:500
Еквидистанција 0.50m

Легенда:
— фактичко стање
— катастарско стање
— објекти снимљени у КН

27.06.2023.
Пример извршило према postojećим прописима
Геодетско Биро ГЕОБАКС
Владичин Хан



III ПРОЈЕКТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

САДРЖАЈ:

1. Текстуални део урбанистичког пројекта
2. Графички прилози урбанистичког пројекта
3. Идејно архитектонско решење

1. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

УВОД

Повод за израду Урбанистичког пројекта је *"Потреба за детаљном архитектонско-урбанистичком разрадомна катастарских парцела 140/1 и 143/1 К.О. Владичин Хан, по коме се предметна локација налази у зони 1 – Центар, ТЦ 2 – породично становање са слободностојећим објектима на парцели, стамбени блокови у ужом градском центру дефинисани правилном матрицом саобраћајница. По плану генералне регулације општине Владичин Хан, у централној зони дозвољава се постепенa трансформација породичног становања ТЦ 1 и ТЦ 2 у вишепородично, у складу са параметрима за вишепородично становање – ТЦ 5. Такође се дозвољава изградња вишепородичних стамбених објеката и у осталим зонама породичног становања, као компатабилна намена у складу са параметрима за ТЦ 5.*

Сходно томе, на захтев инвеститора Милана Спасића, приступили смо изради Урбанистичког пројекта, са одређењем да се постојећи породични стамбено-пословни објекат за који Инвеститор поседује грађевинску дозволу, број 351-170/2/2021-03 од 12.01.2022. године, врши се реконструкција и доградња породичног стамбено-пословног објекта, спратности П+2+Пс, у вишепородични стамбено-пословни објекат, спратност П+3+Пк, који се налази на к.п. 140/1 и 143/1 КО Владичин Хан. Парцела 143/1 К.О. Владичин Хан дели се на два дела, од којих један део грађевинске парцеле где се налази стамбени објекат постаје једна грађевинска парцела у површини од 301 м², а остали део са у површини од 432 м² (на којој се налазе приземни помоћни објекти који ће бити порушени), спаја се са парцелом 140/1 (на којој постоји стамбено-пословни објекат спратности П+2+Пс), чини нову грађевинску парцелу површине 732 м².

Урбанистички пројекат је урађен као анализа предметних локација са аспекта урбанистичко-архитектонске разраде за планирану доградњу и представља основу за исходовање Решења о локацијским условима.

1. ПРАВНА И ПЛАНСКА ОСНОВА ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни основ: Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др закон, 9/20 52/21 и 62/23);

Правилник о општим условима за препарцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник Републике Србије", број 22/15).

Правилника о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" број 32/2019)

Плански основ: План генералне регулације насеља Владичин Хан ("Службени гласник Града Враћа", број 11/2021, 35/2021 и 15/23), који се односи на *зону 1 – Центар, ТЦ 2 - породично становање са слободностојећим објектима на парцели, стамбени блокови у ужом градском центру дефинисани правилном матрицом саобраћајница. По плану генералне регулације општине Владичин Хан, у централној зони дозвољава се постепенa трансформација породичног становања ТЦ 1 и ТЦ 2 у вишепородично, у складу са*

параметрима за вишепородично становање – ТЦ 5. Такође се дозвољава изградња вишепородичних стамбених објеката и у осталим зонама породичног становања, као компатабилна намена у складу са параметрима за ТЦ 5.

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА ПОДАЦИМА О ПАРЦЕЛИ И ОКРУЖЕЊУ

Површина која је обрађена овим Урбанистичким пројектом одговара површини формиране од две грађевинске парцеле и то:

- грађевинске катастарске парцеле број 140/1 КО Владичин Хан, површине од 300 м²;
- грађевинске катастарске парцеле број 143/1 КО Владичин Хан, површине од 733 м²;

Укупна површина обухвата Урбанистичког пројекта износи 1033 м². На грађевинској парцели 143/1 постоји стамбени објекат спратности П+1 и више помоћних објекта приземне спратности. Због тога се од обухвата предлогом препарцелације формирају две грађевинске парцеле и то:

- Грађевинска парцела 1, састоји се од парцеле 140/1 површине 300 м² и део парцеле 143/1 у површини од 432 м², што укупно износи 732 м², која представља површину за обрачун Урбанистичког пројекта;

- Грађевинска парцела 2 је део парцеле 143/2 у површини од 301 м² и на њој се налази породични стамбени објекат.

Парцела је лоцирана у атрактивном подручју са добрим положајем и поседује све елементе стамбеног амбијента. Налази се на раскрсници Улица Немањине и Предрага Митића.

Парцела излази на две јавне површине и то са јужне стране - Улица Немањина, к.п.бр. 138/1 КО Владичин Хан и са источне стране – Улице Предрага Митића, к.п.бр. 139/3 катастарске парцеле 141/1 и 142/3 КО Владичин Хан. Са западне стране граничи се са к.п.бр. 144/1, 145/2, 143/3 и новоформираном грађевинском парцелом ГП-2 КО Владичин Хан. Са северне стране граничи се са к.п.бр. 143/2 КО Владичин Хан.

Постојеће стање катастарских парцела:

број кат. парцеле	катастарска општина	површина целе кат. парцеле (м ²)
140/1	Владичин Хан	300
143/1	Владичин Хан	733
Укупна површина обухвата		1033

Предлог препарцелације парцела:

број кат. парцеле	катастарска општина	површина целе кат. парцеле (м ²)
ГП -1	Владичин Хан	732
ГП -2	Владичин Хан	301
Укупна површина обухвата		1033

ОПИС ГРАНИЦЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Граница ГП-1, дата је аналитичко-геодетским координатама

Обухват Урбанистичког пројекта, к.п. бр 140-1 и 143/1 К.О. Владичин Хан		
ОЗНАКЕ	КООРДИНАТЕ	
	Y	X
1	7587176,51	4729922,90
2	7587182,32	4729922,18
3	7587178,22	4729902,72
4	7587191,35	4729901,16
5	7587190,58	4729894,50
6	7587189,12	4729884,39
7	7587188,76	4729883,34
8	7587188,26	4729882,49
9	7587187,63	4729881,79
10	7587186,72	4729881,33
11	7587185,57	4729880,99
12	7587184,46	4729880,93
13	7587181,81	4729881,10
14	7587179,16	4729881,32
15	7587176,52	4729881,59
16	7587173,88	4729881,92
17	7587174,01	4729882,89
18	7587171,61	4729883,15
19	7587168,31	4729883,60
20	7587161,21	4729884,88
21	7587159,11	4729885,42
22	7587162,30	4729897,41
23	7587164,74	4729909,98
24	7587166,01	4729917,88
25	7587168,49	4729931,10
26	7587168,69	4729934,84
27	7587172,20	4729934,29
28	7587173,37	4729943,18
29	7587179,46	4729941,53
30	7587178,12	4729935,70
31	7587175,77	4729908,06
32	7587174,73	4729903,15
33	7587175,29	4729902,12

ГП-1

ОЗНАКЕ	КООРДИНАТЕ	
	Y	X
1	7587176,51	4729922,90
2	7587182,32	4729922,18
3	7587178,22	4729902,72
4	7587191,35	4729901,16
5	7587190,58	4729894,50
6	7587189,12	4729884,39
7	7587188,76	4729883,34
8	7587188,26	4729882,49
9	7587187,63	4729881,79
10	7587186,72	4729881,33
11	7587185,57	4729880,99
12	7587184,46	4729880,93
13	7587181,81	4729881,10
14	7587179,16	4729881,32
15	7587176,52	4729881,59
16	7587173,88	4729881,92
17	7587174,01	4729882,89
18	7587171,61	4729883,15
34	7587171,39	4729883,18
33	7587175,25	4729902,13
32	7587174,83	4729903,59
31	7587175,83	4729908,37
23	7587164,74	4729909,98
24	7587166,01	4729917,88
25	7587168,49	4729931,10
26	7587168,69	4729934,84
27	7587172,20	4729934,29
28	7587173,37	4729943,18
29	7587179,46	4729941,53
30	7587178,12	4729935,70

ГП-2

ОЗНАКЕ	КООРДИНАТЕ	
	Y	X
19	7587168,31	4729883,60
20	7587161,21	4729884,88
21	7587159,11	4729885,42
22	7587162,30	4729897,41
23	7587164,74	4729909,98
31	7587175,83	4729908,37

32	7587174,83	4729903,59
33	7587175,25	4729902,13
34	7587171.39	4729883,18

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављена је информација о локацији у којој се налазе изводи из Плана генералне регулације насеља Владичин Хан, и то: намена, саобраћај, регулација са грађевинском линијом, зеленило, начином спровођења плана, услови електодистрибуције, услови телекома и услови водовода, потврда постојећег урбанистичког пројекта и грађевинска дозвола постојећег објекта који се реконструише и надограђује.

Намена:

Према Плану генералне регулације насеља Владичин Хан (“Службени гласник Града Враћа”, број 11/2021, 35/2021 и 15/23) по коме се предметна локација налази у **зони 1 – Центар ТЦ 2** - где је заступљено породично становање са слободностојећим објектима на парцели, стамбени блокови у ужем градском центру дефинисани правилном матрицом саобраћајница.

По плану генералне регулације општине Владичин Хан, у централној зони дозвољава се постепена трансформација породичног становања ТЦ 1 и ТЦ 2 у вишепородично, у складу са параметрима за вишепородично становање – ТЦ 5. Такође се дозвољава изградња вишепородичних стамбених објеката и у осталим зонама породичног становања, као компатабилна намена у складу са параметрима за ТЦ 5.

На основу изнетих навода и одређења инвеститора да на катастарској парцели 140/1 К.О. Владичин Хан, већ постоје стамбено-пословни објекат П+2+Пс који је у изградњи на основу грађевинске дозволе, док на делу катастарске парцеле 143/1 К.О. Владичин Хан која је у саставу ГП-1 постоје приземни помоћни објекти који ће бити уклоњени. Постојећи стамбено-пословни објекат П+2+Пс, биће реконструисан и дограђен, и ради реализује, приступило се изради Урбанистичког пројекта.

Регулација и нивелација:

Према ситуационом решењу грађевинска линија објекта са јужне стране тј са Улице Немањне, удаљена је 3,26-4,68 м (по ППР-у 3,0 м), док грађевинска линија објекта са источне стране тј са Улице Предрага Митића, удаљена је 2,67-2,0 м.

Објекат се са северне стране граничи са помоћним објектом и надстрешницом (који су удаљени од границе парцеле 0,2 м, и немају отворе на фасадама), који се налазе на к.п. бр. 141/1 КО Владичин Хан и удаљен је од њега 0,67-0,96 м, док се са западне стране од новоформиране ГП-2 и објекта на њој удаљење је 3,82 м.

Ширина фронта грађевинске парцеле према Улици Немањиној је 14,75 метара, а према Улици Предрага Митића је 20,79 метара.

Приступ локацији и начин ређења паркинга:

Повезивање предметне парцеле са јавним путем планирано је преко градске саобраћајнице Улице Немањине, са попречним профилом од минимум 5,0 м (0-1,5м+5,0м+0-1,5м, пресеком 15-15) и Улице Предрага Митића, са попречним профилом од минимум 3,5 м (0-1,5м+3,5м+0-1,5м).

Улаз у стамбени део објекта је из Улице Предрага Митића, док је улаз у пословни део објекта са раскрснице Улица Немањине и Предрага Митића.

Потребан број паркинг места за овај објекат је 13 ПМ (11 стамбене јединице и 2 за пословни део). Сва паркинг места решена су на партеру на делу к.п 143/1, а улаз је решен из улице Немањине и ширина интерне саобраћајнице од улаза до паркинга је 3,50 м. Паркинг места су са димензијом 2,3/4,8 м.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Приказ намене површина и објеката исказан је у следећој табели:

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ		
	према ЗОНИ 1 - Центар ТЦ 2 – ТЦ 5	према Урбанистичком пројекту
Намена	ТЦ 2 - породично становање са слободностојећим објектима на парцели, стамбени блокови у ужем градском центру дефинисани правилном матрицом саобраћајница - ТЦ - 5 - вишепородично становање на парцелама већим од 600 м ²	породични стамбено-пословни објекат
Тип објекта Обавезе из ПГР-а	Слободно стојећи објекат	Слободно стојећи објекат
Мин. површина парцеле	600 м ²	732 м ²
Максимална спратност објекта	- П+3+Пк/Пс, - мах. висина до коте венца 16,0 м, - мах. висина до коте слемена 18,5м	- П+3+Пк, - мах. висина до коте венца 13,63 м, - мах. Висина до коте слемена 16,48 м
Индекс изграђености парцеле (брuto површина надземних етажа)	максимално 2,8 (2892,40 м ²),	Изграђеност парцеле је 1,38 (1007,41 м ²),
Удаљење грађевинске линије од регулационе линије:	1,5 м са јужне стране; 2,0 м са источне стране	4,68-3,26 м са јужне стране; 2,67-2,0 м са источне стране
Пристап парцели	из Улице Немањине и	из Улице Немањине и

	Предрага Митића	Предрага Митића
Паркирање	1ПМ/1 стан и 1ПМ/80 м ² , корисне површине пословног простора	стамбени део - 11 стамбене јединице = 11 ПМ пословни део – 145,65 м ² = 2 ПМ Укупно 13 ПМ који ће бити смештени на локацији
Процент зелених површина	Минимум 25% (183,25 м ²)	површина зеленила је 25,00% (183,27 м ²)

5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Све комуникације унутар парцеле су партерно обрађене у складу са својом основном наменом.

Унутар парцеле све слободне површина су планиране као зелене и поплочане површине. Поплочане површине (бехатон коцкама) су на улазима у стамбени део и на паркинг места, док је остали део слободне површине под зеленилом.

Зелене површине представљају важан сегмент уређења уз објекат који се планира. Површине под зеленилом својим карактеристикама појачавају декоративност површине и доприносе да читав простор парцеле представља једну складну целину.

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Електроенергетска инфраструктура:

Посматрано подручје има решено снабдевање електричном енергијом на постојећу уличну мрежу у Улици Предрага Митића. Уколико је потребно проширење постојећег прикључка на дистрибутивни електроенергетски систем вршиће се према условима које ће издати ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуције Врање, које ће бити саставни део локацијских услова.

Све електроенергетске водове на предметној парцели решити путем подземног или надземног кабла, а све у складу са важећим техничким прописима и нормативима.

Телекомуникациона инфраструктура:

Посматрано подручје има решено снабдевање телекомуникационом мрежом која је прикључена на постојећу уличну мрежу у Улици Немањиној. Уколико је потребно проширење постојећег прикључка на дистрибутивни етелекомуникациони систем вршиће се према условима које ће издати Телеком Србија – РЕГИЈА НИШ, ИЗВРШНА ЈЕДИНИЦА ВРАЊЕ.

Водоводна инфраструктура:

Постојећи објекат је већ прикључени на постојећу уличну водоводну мрежу у Улици Предрага Митића. Уколико је потребно проширење постојећег прикључка на водоводну мрежу, предметног објекта биће дато у локацијским условима приликом израде идејног решења.

Капацитет прикључка ће се утврдити у складу са хидрауличким прорачуном. За потребе прикључења на јавну водоводну мрежу, треба изградити одговарајући шахт са прописним водомером. Локација, димензије, опрема и изглед шахте мора бити у складу са "Условима за пројектовање и прикључење" који ће бити издати од стране ЈП Водовод Владичин Хан.

Одвођење отпадних и атмосферских вода:

Постојећи објекат је већ прикључени на постојећу уличну канализациону мрежу у Улици Предрага Митића. Уколико је потребно проширење постојећег прикључка на канализациону мрежу, предметног објекта биће дато у локацијским условима приликом израде идејног решења.

Одвођење атмосферских вода решити путем сливника (тачкастих и подужних). Места сливника ускладити са попречним и подужним падовима нивелете. Атмосферску воду са крова објекта одвести гравитационо на улицу, одакле се сливницима одводи у поток поред Улице Немањине.

Услови енергетске ефикасности:

У циљу обезбеђења ефикасног коришћења енергије и утврђивања испуњености услова енергетске ефикасности зграда, неопходна је израда Елабората Енергетске Ефикасности у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (*„Сл.гласник РС,, бр.61/2011).*

Услови противпожарне заштите:

Приликом пројектовања и извођења радова, при избору материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Ради заштите од пожара објекат мора бити реализован према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

- Објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити од пожара (*„Сл.гласник РС,, бр.111/09, 20/2015 и 87/2018)* и Правилником о начину израде техничке документације за објекте високоградње (*„Сл.гласник РС,, бр.15/08)*, Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене (*„Сл. гласник РС“, број 22/2019)*, Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара (*„Сл. гласник РС “бр. 3/18)*, Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке automobile од пожара и експлозија (*„Сл. гласник РС “бр. 31/2005)*);
- Приликом пројектовања грађевинских конструкција користити материјале чија ватроотпорност задовољава стандарде ЈУСУ.Ј1.240 и осталих важећих техничких прописа.

7. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Земљиште и геоморфологија тла:

На предметној локацији нису вршена гео-физичка испитивања тла. Коришћени су подаци из важећих планских докумената.

Детаљно одређивање микросеизмичких услова није био задатак овог Елабората. На основу Сеизмичке карте за повратни период од 50 година, размере 1:1,000.000 (Заједница за сеизмологију СФРЈ, Београд 1987.г.) испитивани терен је у зони VIII степена MCS сеизмичког интензитета.

Инжењерско-геолошки услови су повољни. Глина као темељно тло је осетљива на бубрење/скупљање при промени влажности до које може доћи капиларним расквашавањем или сушењем тла па ово мора бити трајно онемогућено прописаним извођењем и одржавањем система за површинско одводњавање и свих инсталација и дубинама темеља које су веће од дубине дејства мраза (0,80 м). Ископ темељних јама и други земљани радови вршиће се у земљишту III категорије, ручно или машински.

Објекат се налази у IX зони сеизмичности по МЦС скали

Климатске карактеристике:

Подручје на коме се налази објекат карактерише II климатска зона, са умерено-континенталном климом, са топлим летима и хладним зимама. Температура ваздуха је један од основних климатских параметара који омогућује увид у топлотно стање атмосфере:

- максимална годишња температура: 38°C
- минимална годишња температура: -20°C
- просечна температура у летњем периоду: 28°C
- просечна температура у зимском периоду: +10°C

У летњем периоду просечне падавине су 3 л/м², док годишњи просек износи око 28 л/м². Најчешћи ветар на овом подручју је из правца севера са 75%, југа са 76%, запада са 40%, југоистока са 28% и северозапада са 10%. Највећа забележена брзина ветра је 5м/сец за западни ветар. Учестаност тишине је 30%.

Објекат се налази у Владичином Хану са следећим климатским условима:

1. Пројектна спољна температура -15,3 Ц
2. Број степена дана за грејање ХДД (к-дан) 2.675
3. Број дана за грејање (дан) 182
4. Средња температура грејног периода 5,3 Ц

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Планирани објекат вишепородични стамбено-пословни објекат, по својој укупној корисној површини није сврстан у објекте за које се, према Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 104/2008), може захтевати израда студије о процени утицаја објекта на животну средину.

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Према Плану генералне регулације насеља Владичин Хан у обухвату урбанистичког пројекта и његовој непосредној близини нема евидентираних заштићених културних добара. У колико се приликом извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја инвеститор је у обавези да обустави радове

ради истраживања локације и да о томе обавести надлежну институцију у складу са Законом о културним добрима („Сл.лист РС„ бр.71/94).

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ПО ПОТРЕБИ ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

1.4 ТЕХНИЧКИ ОПИС

1. УВОДНИ ДЕО

За потребе инвеститора Милана Спасића, урађена је техничка документација Сепарат измене Идејно архитектонског решења (ИДР) на основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број: 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закони, 09/2020, 52/2021 и 62/23), и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", бр. 73/2019), **ЗА ДОГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, спратности П+З+Пк на кат.парц. бр. 140/1 и 143/1 К.О. Владичин Хан**

1.1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

На основу Идејног архитектонског решења за доградњу Стамбено-пословног објекта на к.п. бр. 140/1 и 143/1 К.О. Владичин Хан, утврђују се услови за доградњу објекта на основу Плана генералне регулације насеља Владичин Хан (“Сл. гл. Града Браћа” бр. 11/2021 и 35/2021), урбанистичких параметара, грађевинске и регулационе линије. Објекат је постављен и нивелационо прилагођен терену у складу са условима локације.

Површина предметних катастарских парцела намењених за доградњу објекта износи 732,00 м², има неправилан геометриски облик, што уједно представља и обухват пројекта.

Циљ израде идејног решења је разрада локације, израда ситуационог решење, са преиспитивањем могућности и ограничења за доградњу у границама предметних катастарских парцела бр. 140/1 и 143/1 К.О. Владичин Хан, са решењима колских и пешачких прилаза.

1.2. ПРЕДМЕТ ПРОЈЕКТА

Планиране пројектне активности на доградњи стамбено-пословног објекта у Владичином Хану на к.п. бр. 140/1 и 143/1 К.О. Владичин Хан, у складу са пројектним задатком односе се на доградњу објекта који ће имати у приземној етажи пословни простор и по три стана на свакој од наредне три етаже са два стана у поткровљу.

1.3. УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ

Овај пројекат рађен је у складу са важећим планским документом. Сви делови и фазе овог пројекта су урађени у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 83/18, 31/19, 37/19-др. закони, 09/2020 и 52/2021) и свим важећим законским и подзаконским актима који ближе уређују пројектовање и изградњу оваквог типа објеката.

Као основу за израду пројекта обезбеђена је следећа документација:

- Пројектни задатак
- Геодетско-топографски снимак Р 1: 500

- Урбанистички пројекат

1.4. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПРОСТОРА

Према Плану Генералне регулације насеља Владичин Хан предметни простор има предвиђену претежну намену породично становање са слободностојећим објектима на парцели.

1.5. ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ

Главни приступ локацији је постојећи из улица Немањина и Предрага Митића.

2. ЗЕМЉИШТЕ И ГЕОМОРФОЛОГИЈА ТЛА

На предметној локацији нису вршена гео-физичка испитивања тла. Коришћени су подаци из важећих планских докумената.

Детаљно одређивање микросеизмичких услова није био задатак овог Елабората. На основу Сеизмичке карте за повратни период од 50 година, размере 1:1,000.000 (Заједница за сеизмологију СФРЈ, Београд 1987.г.) испитивани терен је у зони VIII степена MCS сеизмичког интензитета.

Инжењерско-геолошки услови су повољни. Глина као темељно тло је осетљива на бубрење/скупљање при промени влажности до које може доћи капиларним расквашавањем или сушењем тла па ово мора бити трајно онемогућено прописаним извођењем и одржавањем система за површинско одводњавање и свих инсталација и дубинама темеља које су веће од дубине дејства мраза (0,80 м). Ископ темељних јама и други земљани радови вршиће се у земљишту III категорије, ручно или машински.

2.3. КЛИМАТСКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Подручје на коме се налази објекат карактерише II климатска зона, са умерено-континенталном климом, са топлим летима и хладним зимама. Температура ваздуха је један од основних климатских параметара који омогућује увид у топлотно стање атмосфере:

- максимална годишња температура: 38°C
- минимална годишња температура: - 20°C
- просечна температура у летњем периоду: 28°C
- просечна температура у зимском периоду: +10°C

У летњем периоду просечне падавине су 3 л/м², док годишњи просек износи око 28 л/м². Најчешћи ветар на овом подручју је из правца севера са 75%, југа са 76%, запада са 40%, југоистока са 28% и северозапада са 10%. Највећа забележена брзина ветра је 5м/сец за западни ветар. Учестаност тишине је 30%.

3. АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ

3.1. ОПШТИ ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ

Локација се налази на углу улица, са јужне стране ул. Немањина, са источне стране ул. Предрага Митића. Предметна локација се састоји од 2 катастарске парцела и то кп. бр. 140/1 и дела парцеле 143/1 КО Владичин Хан. Локација је јужне оријентације тако да је веома повољно осунчана. У оквиру појаса регулације налази се комунална инфраструктура (водовод, канализација, атмосферска канализација и улична расвета).

Терен је у благом паду од запада ка истоку са падом 2.60%.

Површина парцела је 732,00 м² од чега је 207,92 м² под зградом-објектом.

3.2. УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ:

Биланс НЕТО површина:

Приземље:	157,80 м ²
Први спрат:	177,10 м ²
Други спрат:	177,10 м ²
Трећи спрат:	177,10 м ²
Поткровље:	181,76 м ²
УКУПНО НЕТО:	870,87 м²

Биланс БРУТО површина:

Приземље:	175,74 м ²
Први спрат:	207,92 м ²
Други спрат:	207,92 м ²
Трећи спрат:	207,92 м ²
Поткровље:	207,92 м ²
УКУПНО БРУТО:	1007,41 м²

Степен или индекс изграђености:

РГБП надземних етажа / Површина парцеле = $1007,41 / 732,00 = 1,38$

Степен или индекс искоришћености:

Бруто површина габарита/Површина парцеле x 100 = $207,92/732,00 \times 100 = 28,40 \%$

Зеленило:

Бруто површина под зеленилом/Површина парцеле x 100 = $183,27/732,00 \times 100 = 25,04 \%$

3.3. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Овом доградњом се услед куповине суседне грађевинске парцеле бр. 143/1 КО Владичин Хан од стране инвеститора Милана Спасића у чијем је власништву кат. парц. бр. 140/1 КО Владичин Хан са објектом на њој мења постојећи пројекат стамбено-пословне зграде, спратности П+2+Пс за коју су добијени локацијски услови IV Број: 350-102/2/2021-03, ROP-HAN-30687-LOCH-2/2021 издато дана 15.10.2021. године и решење о грађевинској дозволи IV Број: 351-170/2/2021-03, ROP-HAN-30687-CPH-4/2021 издато дана 12.01.2022. године, те се новим пројектом тражи измена локацијских услова и измена грађевинске дозвола за стамбено-пословни објекат, спратности П+2+Пс у стамбено-пословни објекат, спратности П+3+Пк. Овом доградњом је измењен број етажа и број станова, тако да сада имамо три спрата са по три стана на сваком спрату и поткровље са два стана, док смо у првобитном пројекту имали два спрата са по једним станом и повучени спрат такође са једним станом. Конструктивни систем је остао исти и једина разлика се огледа у укидању

лифта и окна за лифт, као и промене кровног покривача, тако да сада имамо опекарски цреп са потребном подконструкцијом док смо у првобитном пројекту имали као кровни покривач ТР кровне панеле.

Објекат који је предмет ове доградње се састоји од пословног простора у приземљу, три стамбене јединице на сваком спрату и два стана у поткровљу. Спратност објекта је П+3+ПК. Приземље објекта се састоји од пословног простора са два санитарна чвора, оставом и улаза за стамбени део са степеништем.

Свака етажа изнад приземља садржи по три стана. Станови на првом, другом и трећем спрату чине: улазни ходник, дневна соба, трпезарија, кухиња, спаваће собе, купатило и лођа.

Станови на поткровљу се састоје од: улазног ходника, дневне собе, трпезарије, кухиње, две спаваће собе, купатила и лође.

Паркирање је решено тако што је обезбеђено једанаест паркинг места за станове на парцели (једно паркинг место по стану), док се за потребе пословног простора обезбеђују два паркинг места на парцели.

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

Објекат је пројектован од армиранобетонске конструкције са дрвеном кровном конструкцијом. Примењен конструктивни систем се ослања на вертикалне армиранобетонске стубове (25/25цм) преко хоризонталних армиранобетонских греда (25/40цм) као носећим конструктивним елементима и армиранобетонским монолитним међуспратним плочама.. Стубови примају оптерећење од греда које опет на себе примају оптерећења од кровне конструкције, кровних равни и повремених оптерећења. Покривач је израђен од опекарског црепа. Кровна конструкција је дрвена од резане грађе коју чине рогови преко слемењача и подрожњача са венчаницама и стубовима. Осовинско растојање је од 70-90цм. Овај део заштићен је термо и хидроизолационим слојевима.

Подна конструкција објекта је од гранитне керамике у приземљу и вертикалној комуникацији по етажама, на спратовима где су просторије за дневни боравак, спаваће собе и остале стамбене просторије подна облога је дрвени паркет а у осталим просторијама објекта подна облога је од неклизајућих керамичких плочица. Зидови су малтерисани и бојени у бојама отпорним на влагу а зидови у санитарним чворовима, купатилима и кухињама су обложени керамичким плочицама.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадна обрада је од термоизолационе фасадне облоге, система „Демит“ која се састоји од стиропора $d=10\text{цм}$, пластичних типли, стаклене мрежице и лепка. Завршна обрада фасаде се врши пластифицираним малтером у одговарајућој боји дефинисаној у пројекту.

Застакљивање свих прозора је у алуминијским оквирима са прекинутим термомостом.

ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђа се употреба најсавременијих расветних тела, квалитетних електро развода и пажљиво одабраних веза у инсталацијама. Главним пројектом електроинсталација даће се сви текстуални, нумерички и графички прилози неопходни за квалитетну израду свих предвиђених инсталација високих и ниских струја.

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Пројектом се предвиђа унутрашња мрежа водоводних и канализационих цеви према архитектонском решењу и пројекту. Прикључак на водоводну мрежу ће се извести на основу локацијских услова на уличну водоводну мрежу. Прикључак на канализациону мрежу извести у свему према локацијским условима. Комплетну канализациону мрежу извести од ПВЦ канализационих цеви. Прорачун фекалне канализационе мреже извршити на основу броја санитарних елемената.

4. ПРИМЕЊЕНИ МАТЕРИЈАЛИ

Сви примењени материјали и склопови морају да задовоље важеће стандарде у погледу свих видова заштите (против-пожарне, звучне, термичке и осталих атмосферских утицаја у складу са законским и осталим прописима и нормама). За материјале завршне обраде предвидети квалитетне и трајне материјале примерене архитектури објеката.

Дрво

Кровна конструкција ради се од квалитетне резане грађе. Сви делови конструкције морају бити изведени прецизно по димензијама датим у пројекту. Заштићује са двоструком инпрегнацијом и заштитом од инсеката и повећане влаге а затим финално обрађује бојом и лаком у више слојева, у тону по избору пројектанта.

Бетон

Бетон за све позиције мора имати означену марку бетона (МБ 30), што извођач доказује изводом и испитивањем пробних и контролних тела, код Завода за испитивање грађевинског материјала. Пре бетонирања извршити преглед оплате и арматуре. По завршеном бетонирању извршити заштиту бетона.

Сви делови конструкције морају бити изведени прецизно по димензијама датим у пројекту.

Приликом прекида и наставка бетонирања прекид рада се врши на оном месту и онако како је прописима предвиђено. Пре бетонирања стручно одредити и означити места радних фуга. Све површине бетона морају бити равне. Све бетонске радове вршити по прописима.

Арматура

Бетонско гвожђе пре сечења и савијања очистити од прљавштине, масноће и рђе.

Пре почетка бетонирања арматура мора бити постевљена правилно и на време одигнута парчадима гвожђа и заштићена при бетонирању да не промени потребан положај.

Сечење, савијање и постављање арматуре врши се према детаљима, статичком прорачуну и упутству надзорног органа.

Главна арматура се везује за свако подеоно гвожђе или сваку узенгију, паљеном жицом $\varnothing 1,2$ мм.

Лим

Према пројекту израђују се опшиви од пластифицираног ал. лима, који прате пресек и уграђују се на припремљену потконструкцију.

Опис етапности и фазности грађења

Објекат ће бити изграђен у једној фази.

11. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

За реконструкцију и доградњу свих постојећих објеката који се налазе изван Планом задатих линија, обавезно је прибавити сагласност Комисије за планове, у току израде идејног решења. Израда урбанистичког пројекта и потврђивање на Комисији за планове, је обавезна за свако одступање од Планом задатих урбанистичких параметра (изграђеност, висина, величина парцеле, ширина фронта и друго). Дозвољено је одступање 10% - максимум 20%, у односу на Планом дефинисане параметре, које ће бити прецизно одређено кроз сагледавање микро локације у оквиру израде, јавне презентације и верификације урбанистичког пројекта.

Урбанистички пројекат је израђен у 4 (четири) истоветна примерака и састоји се од текстуалног дела, графичког дела и прилога. Три примерка се уручују инвеститору, а један примерак остаје у архиви обрађивача Урбанистичког пројекта.

Потврђен Урбанистички пројекта представља основ за подношење захтева за издавање Локацијских услова.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Ненад Стојковић, д-р

ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

САДРЖАЈ:

- УРБАНИСТИЧКИ ДЕО

1. Постојеће стање са границом обухвата
урбанистичког пројекта Р 1:250
2. Извод из Плана генералне регулације насеља Владичин Хан
3. Регулационо и нивелационо решење локације Р 1:250
4. Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре
са прикључцима на спољну мрежу Р 1:250
5. Предлог планиране препарцелације Р 1:250

- ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

катастарске парцеле број 140/1 и 143/1

К.О. Владичин Хан

4
729
950

Obuhvat Urbanističkog projekta, k.p. br 140-1 i 143/1 K.O. Vladičin Han

ОЗНАКЕ	КООРДИНАТЕ	
	Y	X
1	7587176,51	4729922,90
2	7587182,32	4729922,18
3	7587178,22	4729902,72
4	7587191,35	4729901,16
5	7587190,58	4729894,50
6	7587189,12	4729884,39
7	7587188,76	4729883,34
8	7587188,26	4729882,49
9	7587187,63	4729881,79
10	7587186,72	4729881,33
11	7587185,57	4729880,99
12	7587184,46	4729880,93
13	7587181,81	4729881,10
14	7587179,16	4729881,32
15	7587176,52	4729881,59
16	7587173,88	4729881,92
17	7587174,01	4729882,89
18	7587171,61	4729883,15
19	7587168,31	4729883,60
20	7587161,21	4729884,88
21	7587159,11	4729885,42
22	7587162,30	4729897,41
23	7587164,74	4729909,98
24	7587166,01	4729917,88
25	7587168,49	4729931,10
26	7587168,69	4729934,84
27	7587172,20	4729934,29
28	7587173,37	4729943,18
29	7587179,46	4729941,53
30	7587178,12	4729935,70



ЛЕГЕНДА

- Катастарско стање
- Број катастарске парцеле
- Преломне тачке
- Ознаке преломних тачака
- Граница обухвата

27.06.2023.

општине и веза листова
а: Владичин Хан
дичин Хан

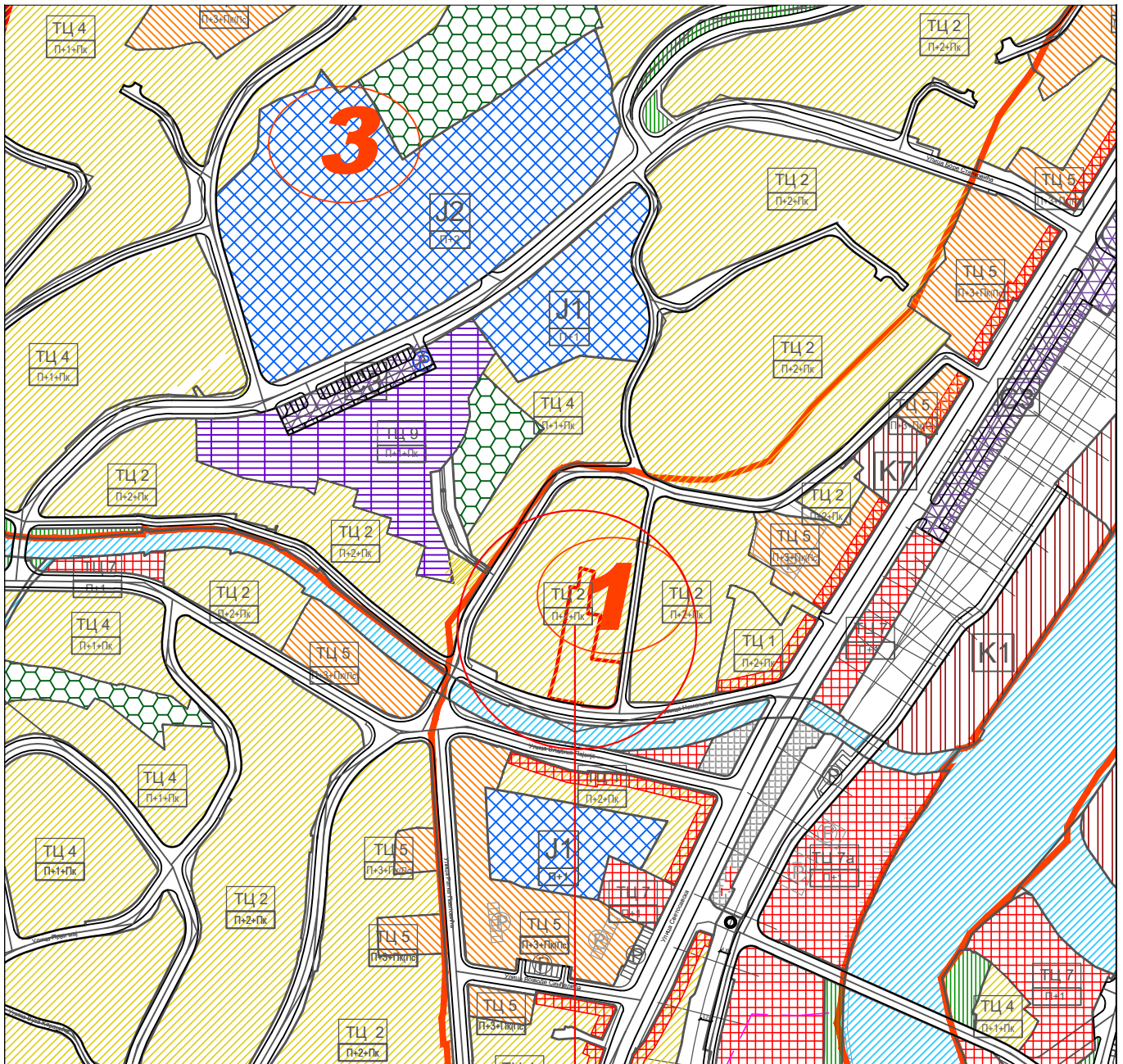
1

РАЗМЕРА 1:500
Еквидистанција 0.50m

Легенда: фактичко стање
 катастарско стање
 објекти снимљени у КН

Премер извршио према постојећим прописима
Геодетски биро ГЕОБАКС
Владичин Хан

VN GROUP		УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	
ПРЕДУЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "ВЕЕЛЕН ГРОУП" ДОО ВРАЊЕ ул. Партизанска 10, локал Д5, тел: 063/487941		Архитектонско-урбанистичка разрада локације породичног стамбено-пословног објекта спратности П+3+Пк	
одговорни урбаниста: д.р.р. Ненад Стојковић		Постојеће стање са тачкама обухвата	
		САДРЖАЈ ЦРТЕЖА:	
		ИНВЕСТИТОР:	
урбаниста:		Милана Спасића, ул. Војводе Степе бр. 133/3, Београд	
		ЛОКАЦИЈА:	
		Улица Немањина бр. 10 к.п.бр. 140/1 и 143/1 К.О. Владичин Хан	
		ДАТУМ:	
		11.2023.	
		ЗНАК:	
		У	
		БР. ТЕХ. ДН:	
		162-У/23	
		РАЗМЕРА:	
		R=1:250	
		БРОЈ ЛИСТА:	
		1	



ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- Породично становање - TC1, TC2, TC3, TC4
- Вишепородично становање - TC5
- Производни комплекси - TC6
- Комерцијални садржаји - TC7
- Комерцијални садржаји - допуна СРЦ "Куњак" - TC8
- Верски објекти и комплекси - TC9
- Заштитне зелене површине

ПРЕДМЕТНА ЛОКАЦИЈА

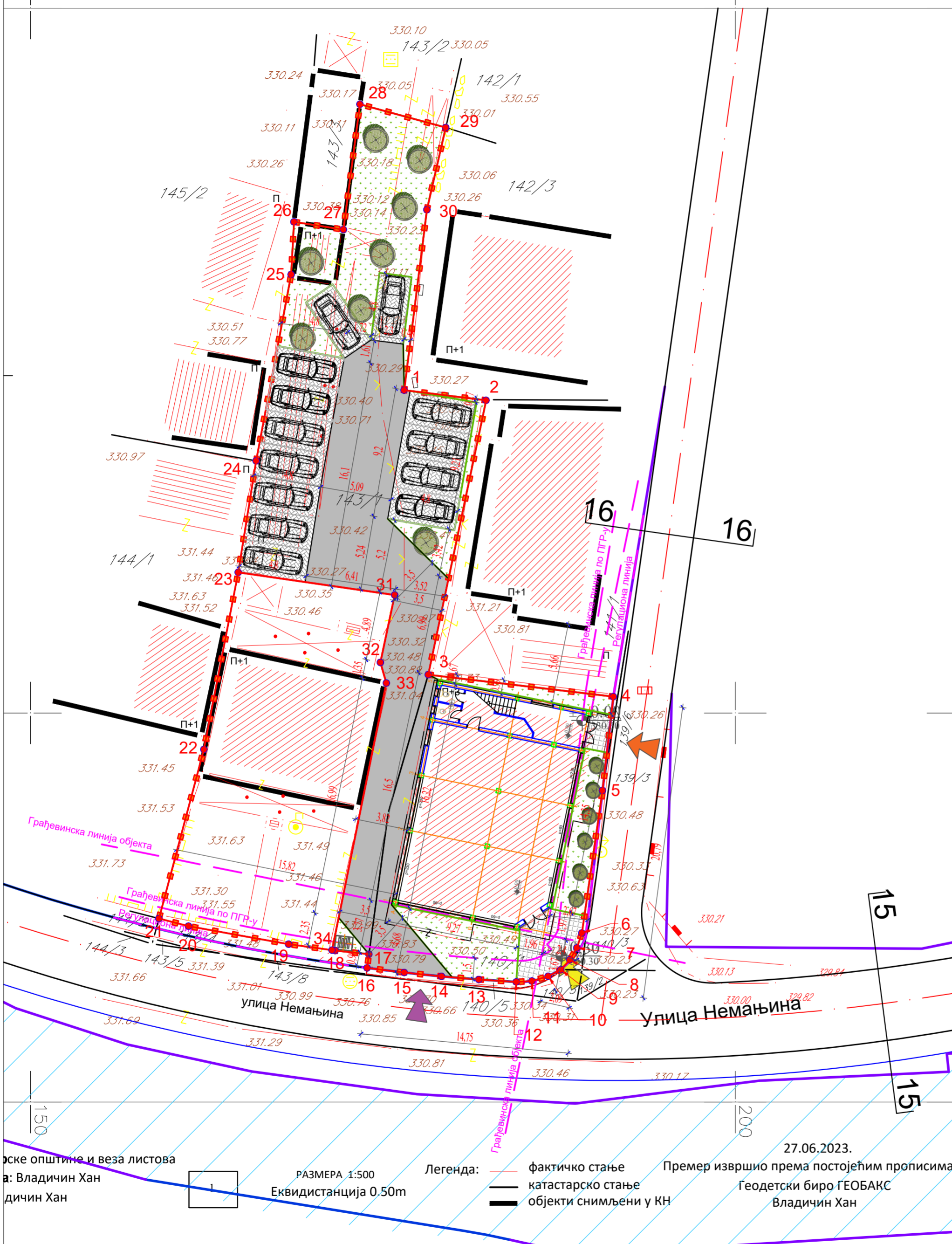
<p>ПРЕДУЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "ВЕЕЛЕН ГРУП" ДОО ВРАЉЕ ул. Партизанска 10, локал Д5, тел: 017/411444</p> <p>одговорни урбаниста: д.и.а. Ненад Стојковић</p>		<p>ПРОЈЕКАТ:</p>	<p>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ Архитектонско-урбанистичка разрада локације породичног стамбено-пословног објекта спратности П+3+Пк</p>	
	<p>урбаниста:</p>		<p>САДРЖАЈ ЦРТЕЖА:</p>	<p>Извод из Плана генералне регулације насеља Владичин Хан</p>
<p>ИНВЕСТИТОР:</p>		<p>Милана Спасића, ул. Војводе Степе бр. 133/3, Београд</p>		
<p>ЛОКАЦИЈА:</p>		<p>Улица Немањина бр. 10 к.п.бр. 140/1 и 143/1 К.О. Владичин Хан</p>		
<p>ДАТУМ:</p>	<p>знак:</p>	<p>бр. тех. дн:</p>	<p>размера:</p>	<p>број листа:</p>
<p>11.2023.</p>	<p>A</p>	<p>162-У/23</p>	<p></p>	<p>2</p>

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

катастарске парцеле број 140/1 и 143/1

К.О. Владичин Хан

4
7
9
16



БИЛАНС ПОВРШИНА:

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ПРЕМА ЗОНИ 1 - Центар, ТЦ 2 - Типична насељска целина -ТЦ - 5 - вишепородично становање на парцелама већим од 600 м ²	УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ПРЕМА УРБАНИСТИЧКОМ ПРОЈЕКТУ
Намена објекта: породично становање са слободностојећим објектима на парцели, стамбени блокови у ужем градском центру дефинисани правилном матрицом саобраћајница	Намена објекта: вишепородични стамбено-пословни објект
Тип објекта: Слободно стојећи објект	Тип објекта: Слободно стојећи објект
мин. површина парцеле - ТЦ 2 - 300 м ² за вишепородичне објекте - 600 м ²	површина парцеле - 732,00 м ²
индекс заузетости за вишепородичне објекте - П+3+Пк, - 70 % - 513,10 м ²	индекс заузетости 207,92 м ² ; 28,40 %
макс. спратност објекта за вишепородичне објекте - П+3+Пк, - макс. висина до коте венца 18,0 м, - макс. висина до коте слемена 24,0 м	спратност објекта П+3+Пк, - макс. висина до коте венца 13,63 м, - макс. висина до коте слемена 16,48 м
макс. бруто површина свих надземних етажа објекта - Вишепородични објект - од 2,0 - износи 1.466,00 м ²	бруто површина свих надземних етажа објекта износи - 1,38 - односно 1.007,41 м ²
мин. површина зеленила је 25% (за вишепородично становање)- износи 183,00 м ²	површина зеленила је 25,04% односно 183,27 м ²
Паркирање: 1ПМ/1 стан и 1ПМ/60 м ² , корисне површине пословног простора	Паркирање: стамбени део - 11 стамбене јединице = 11 ПМ пословни део - 145,65 м ² = 2 ПМ Укупно 13 ПМ
Удаљење грађевинске линије од регулационе линије: 1,5 м са јужне стране; 2,0 м са источне стране	Удаљење грађевинске линије од регулационе линије: 4,68-3,26 м са јужне стране; 2,67-2,00 м са источне стране

ЛЕГЕНДА

- Катастарско стање
- Број катастарске парцеле
- Преломне тачке
- Ознаке преломних тачака
- Граница обухвата
- Грађевинска и регулациона линија
- Улаз у пословни део
- Улаз у стамбени део
- Улаз за паркинг
- Површина под зеленилом
- Стазе за пешаке
- Интерна саобраћајница
- Паркинг место
- Канта за отпад

оске општине и веза листова
а: Владичин Хан
дичин Хан

РАЗМЕРА 1:500
Еквидистанција 0.50m

Легенда: фактичко стање
 катастарско стање
 објекти снимљени у КН

Премер извршио према постојећим прописима
Геодетски биро ГЕОБАКС
Владичин Хан

27.06.2023.

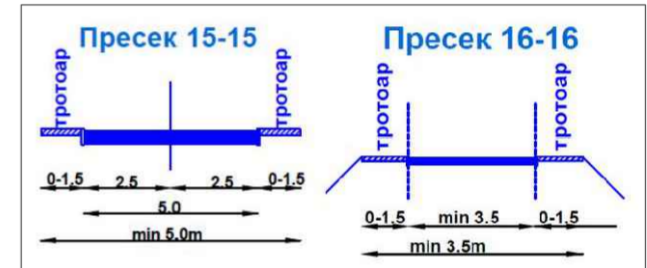
 ПРЕДУЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "ВЕЕЛЕН ГРУП" ДОО ВРАЊЕ ул. Партизанска 10, локал Д5, тел: 063487941 одговорни урбаниста: д.л.а. Ненад Стојковић	 УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ Архитектонско-урбанистичка разрада локације породичног стамбено-пословног објекта спратности П+3+Пк	САДРЖАЈ ЦРТЕЖА: ИНВЕСТИТОР: ЛОКАЦИЈА: ДАТУМ: 11.2023.	РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ			
			Милана Спасића, ул. Војводе Степе бр. 133/3, Београд Улица Немањина бр. 10 к.п.бр. 140/1 и 143/1 К.О. Владичин Хан			
урбаниста: 	 Немања Стојковић С.п.п. арх. 200 1324 12	знак: У	бр. тех. дн.: 162-У/23	размера: R=1:250	број листа: 3	

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

катастарске парцеле број 140/1 и 143/1

К.О. Владичин Хан

4
7
9
16



ЛЕГЕНДА

- Катастарско стање
- Број катастарске парцеле
- Преломне тачке
- Ознаке преломних тачака
- Граница обухвата
- Грађевинска и регулациона линија
- Улаз у пословни део
- Улаз у стамбени део
- Улаз за паркинг
- Површина под зеленилом
- Стазе за пешаке
- Интерна саобраћајница
- Паркинг место
- Канта за отпад
- Електро мрежа
- Водоводна мрежа
- Канализациона мрежа
- Телекомуникација

оске општине и веза листова
а: Владичин Хан
дичин Хан

РАЗМЕРА 1:500
Еквидистанција 0.50m

Легенда: фактичко стање
 катастарско стање
 објекти снимљени у КН

Премер извршио према постојећим прописима
Геодетски биро ГЕОБАКС
Владичин Хан

27.06.2023.

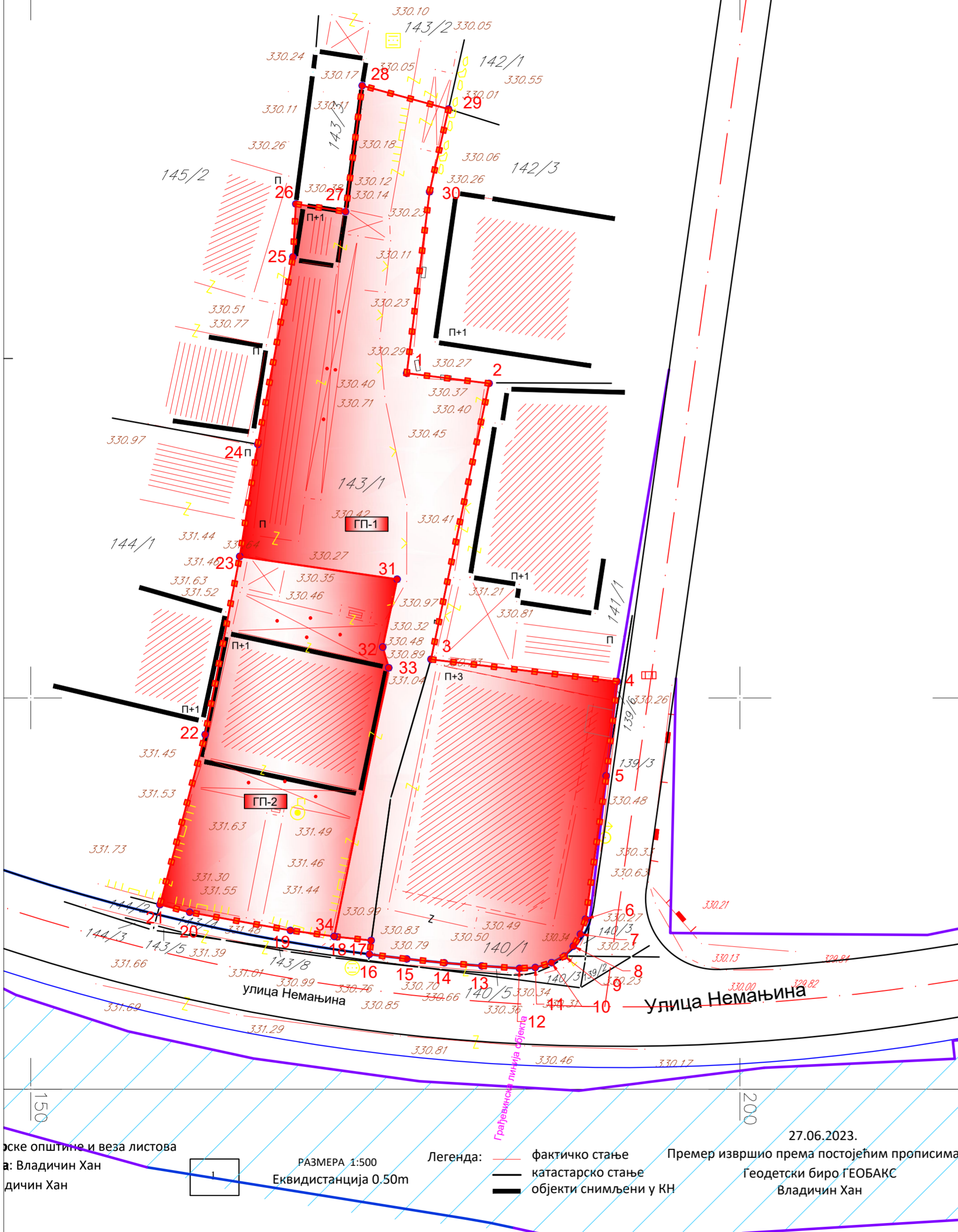
 ПРЕДУЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "ВЕЕЛЕН ГРУП" ДОО ВРАЊЕ ул. Партизанска 10, локал Д5, тел: 063487941 одговорни урбаниста: д.л.а. Ненад Стојковић	ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ Архитектонско-урбанистичка разрада локације породичног стамбено-пословног објекта спратности П+3+ПК			
	САДРЖАЈ ЦРТЕЖА: ИНВЕСТИТОР: ПРИКАЗ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ С А ПРИКЉУЦИЈАМА НА СПОЉЊУ МРЕЖУ Милана Спасића, ул. Војводе Степе бр. 133/3, Београд			
урбаниста: 	ЛОКАЦИЈА: Улица Немањина бр. 10 к.п.бр. 140/1 и 143/1 К.О. Владичин Хан			
датум: 11.2023.	знак: У	бр. тех. дн.: 162-У/23	размера: R=1:250	број листа: 4

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

катастарске парцеле број 140/1 и 143/1

К.О. Владичин Хан

4
72
9
16



GP-1		
ОЗНАКЕ	КООРДИНАТЕ	
	Y	X
1	7587176,51	4729922,90
2	7587182,32	4729922,18
3	7587178,22	4729902,72
4	7587191,35	4729901,16
5	7587190,58	4729894,50
6	7587189,12	4729884,39
7	7587188,76	4729883,34
8	7587188,26	4729882,49
9	7587187,63	4729881,79
10	7587186,72	4729881,33
11	7587185,57	4729880,99
12	7587184,46	4729880,93
13	7587181,81	4729881,10
14	7587179,16	4729881,32
15	7587176,52	4729881,59
16	7587173,88	4729881,92
17	7587174,01	4729882,89
18	7587171,61	4729883,15
34	7587171,39	4729883,18
33	7587175,25	4729902,13
32	7587174,83	4729903,59
31	7587175,83	4729908,37
23	7587164,74	4729909,98
24	7587166,01	4729917,88
25	7587168,49	4729931,10
26	7587168,69	4729934,84
27	7587172,20	4729934,29
28	7587173,37	4729943,18
29	7587179,46	4729941,53
30	7587178,12	4729935,70

GP-2		
ОЗНАКЕ	КООРДИНАТЕ	
	Y	X
19	7587168,31	4729883,60
20	7587161,21	4729884,88
21	7587159,11	4729885,42
22	7587162,30	4729897,41
23	7587164,74	4729909,98
31	7587175,83	4729908,37
32	7587174,83	4729903,59
33	7587175,25	4729902,13
34	7587171,39	4729883,18

катастарска парцела	Површина м ²	
140/1	300.00	цела парцела
143/1	733.00	цела парцела
Укупно	1033.00	

ОЗНАКЕ	Површина м ²
ГП-1	732.00
ГП-2	301.00
Укупно	1033.00

ЛЕГЕНДА

- Катастарско стање
- Број катастарске парцеле
- Преломне тачке
- Ознаке преломних тачака
- Граница обухвата
- Грађевинска парцела

оске општине и веза листова
а: Владичин Хан
дичин Хан

РАЗМЕРА 1:500
Еквидистанција 0.50m

Легенда: фактичко стање
 катастарско стање
 објекти снимљени у КН

Премер извршио према постојећим прописима
Геодетски биро ГЕОБАКС
Владичин Хан

27.06.2023.

 ПРЕДУЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "ВЕЕЛЕН ГРУП" ДОО ВРАЊЕ ул. Партизанска 10, локал Д5, тел: 017/411444 одговорни урбаниста: д.р. Ненад Стојковић	ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ Архитектонско-урбанистичка разрада локације породичног стамбено-пословног објекта спратности П+3+ПК
	САДРЖАЈ ЦРТЕЖА: ПРЕДЛОГ ПЛАНИРАНЕ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ
ИНВЕСТИТОР: Милана Спасића, ул. Војводе Степе бр. 133/3, Београд	ЛОКАЦИЈА: Улица Немањина бр. 10 к.п.бр. 140/1 и 143/1 К.О. Владичин Хан
ДАТУМ: 11.2023.	ЗНАК: У
БР. ТЕХ. ДН.: 162-У-1/23	РАЗМЕРА: R=1:250
БРОЈ ЛИСТА: 5	