

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 и 52/21) 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 Цветановића, ул. Светосавска бр. 15, Владичин Хан

израдило је:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

**АРХИТЕКТОНСКО УРБАНИСТИЧКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ,
ПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА
КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 397/1, 397/2 И ДЕО
ПАРЦЕЛЕ 400 К.О. ВЛАДИЧИН ХАН, У УЛИЦИ
СВЕТОСАВСКОЈ БР. 15**

НАРУЧИЛАЦ:

Милан Цветановић
Улица Светосавској бр. 15, Владичин Хан

Бр. техничког дневника:
Датум :

112/23 15.06.2023.
године

САДРЖАЈ

САДРЖАЈ

И ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

ИИ ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. Инфoрамација о локацији
2. Катастарско топографски план н
3. Подаци из катастра непокретности за к.п 397/1 КО Владичин Хан
4. Подаци из катастра непокретности за к.п 397/2 КО Владичин Хан
5. Подаци из катастра непокретности за к.п 400 КО Владичин Хан

ИИИ 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. ИДЕЛНО РЕШЕЊЕ

И ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

САДРЖАЈ:

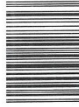
1. Извод из регистра привредних субјеката
2. Решење о одређивању одговорног урбанисте
3. Лиценца одговорног урбанисте
4. Изјава одговорног урбанисте

1. Извод из регистра привредних субјеката



Регистар привредних субјеката
БД 45271/2018

Дана, 30.05.2018. године
Београд



5000139528753

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

Име и презиме: Ненад Стојковић
доноси

РЕШЕЊЕ

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

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE KONSALTING I INŽENJERING VEELEN GROUP DOO VRANJE

Регистарски/матични број: 20153377

и то следећих промена:

Промена претекне делатности:

Брише се:

7490 - Остале стручне, научне и техничке делатности

Уписује се:

7111 - Архитектонска делатност

О б р а з л о ж е њ е

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Миланко Марковић



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 и 52/21) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник Републике Србије", број 32/19) доносим следеће:

Р Е Ш Е Њ Е

о одређивању одговорног урбанисте за израду

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

**АРХИТЕКТОНСКО УРБАНИСТИЧКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ, ПОРОДИЧНОГ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА
БРОЈ 397/1, 397/2 И ДЕО ПАРЦЕЛЕ 400 К.О. ВЛАДИЧИН ХАН, У УЛИЦИ
СВЕТОСАВСКОЈ БР. 15**

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

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

П О Т В Р Ћ У Ј Е

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 и 52/21).

Врање

15.06.2023. 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

Dr. Dragoslav Šumarač
Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

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



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

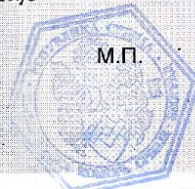
ПОТВРДУ

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

200 1324 12

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

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



Председница Инжењерске коморе Србије

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

4. Изјава одговорног урбанисте

о усаглашености документације и примени прописа

Овим изјављујем:

1. Да је Урбанистички пројекат АРХИТЕКТОНСКО УРБАНИСТИЧКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ, ПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 397/1, 397/2 И ДЕО ПАРЦЕЛЕ 400 К.О. ВЛАДИЧИН ХАН, У УЛИЦИ СВЕТОСАВСКОЈ БР. 15, 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 и 52/21)
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.

15.06.2023. године

Одговорни урбаниста:

Ненад Стојковић
Лиценца бр. 200 1324 12

III ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

САДРЖАЈ:

- 1. Информација о локацији**
- 2. Катастарско-топографски план**
- 3. Лист непокретности за к.п. 397/1 К.О. Владицин Хан**
- 4. Лист непокретности за к.п. 397/2 К.О. Владицин Хан**
- 5. Лист непокретности за к.п. 400 К.О. Владицин Хан**

1. Информација о локацији

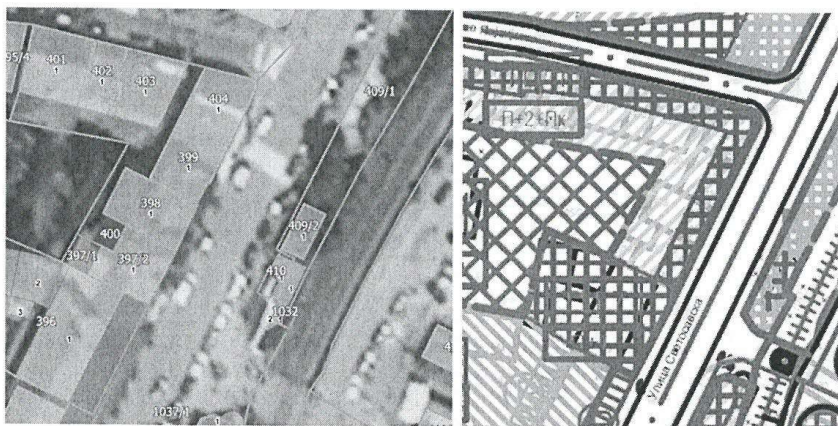
Република Србија
ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН
Одељење за урбанизам, имовинско-правне,
комуналне и грађевинске послове
IV Број: 350-58/2023-03
02.06.2023.године
ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву Милана Цветановића, ул. Светосавска бр. 15, Владичин Хан, 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, 9/2020 и 52/2021) и Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Враћа број 11/2021 и 35/2021), издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

О могућностима и ограничењима градње на катастарским парцелама број 397/1 (28м²), 397/2 (120м²) и 400 (251м²) све КО Владичин Хан.

Правила грађења се утврђују на основу Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Враћа број 11/2021 и 35/2021), по коме се предметне парцеле налазе у зони 1 – Центар, ТЦ 1 – породично становање са једнострано и двострано узиданим објектима са делатностима у приземљу у ужем градском центру.



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

Правила грађења која важе за предметне парцеле:

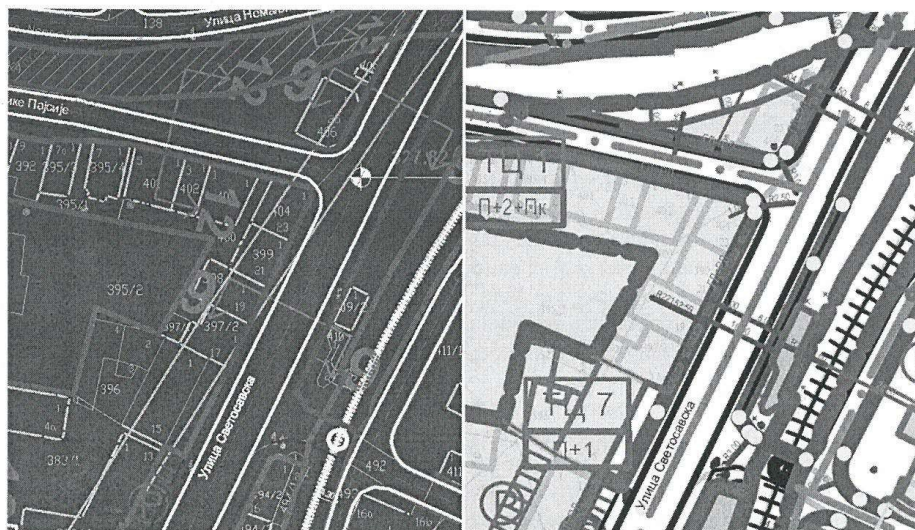
- Индекс изграђености парцеле мах. 2,0
- Најмања површина парцела 300 м²,
- Спратност објекта до П+2+Пк/Пс (13,0м до коте венца, 16,5м до коте слемеа), Пк (поткровље) – простор унутар кровне конструкције са надзитком до 1,6м, Пс (повучен спрат) – последња етажа повучена од фасадне равни мин 1,5 м
- Проценат озелењених површина на парцели 15%,
- Грађевинска линија на регулациону линију
- Помоћни објекти: спратност П (4,0м до коте венца, 6,0м до коте слемеа)
- Паркирање: 1 ПМ/1 стан и 1 ПМ/80 м²,

Правила грађења

- Објекте на грађевинској парцели постављати у непрекинутом низу, као двојно узидане (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле).
- Дворишни делови објекта не морају бити двојно узидани, при чему је удаљеност од бочне границе парцеле најмање 2.5m.
- Отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама дворишног тракта дозвољено је уколико је растојање од бочне границе парцеле није мање 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 15,0m. Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.
- Улазе у приземља новопланираних објеката пројектовати на нивоу коте тротоара.
- У приземљу објекта није дозвољено планирање стамбених садржаја.
- Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију највише:
 - транспарентне браварске конзолне надстрешнице – 2,0m, на висини изнад 4,0m,
 - платнене надстрешнице са браварском конструкцијом – 1,0m, на висини изнад 4,0m,
 - конзолне рекламе – 1,0m, на висини изнад 4,0m
- Грађевински елементи (еркери, балкони, надстрешнице и слично) могу прећи грађевинску линију највише 1,0m, на највише 50% површине уличне фасаде и на најмањој висини од 4,0m изнад тротоара.
- Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом од 45° од најближег отвора на суседном објекту.
- Највећи нагиб кровне равни је 45°. Решењем косих кровова обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.
- У обликовном смислу нови објекти у Светосавској улици треба да буду репрезентативни, уклопљени у амбијент изведени од квалитетних материјала, савременим архитектонским решењима и друго.
- Посебну пажњу посветити обликовању угаоних објеката, (посебно у Светосавској улици) и њиховом уклапању у грађевинске линије суседних објеката у складу са прописаним растојањима.
- Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле, по принципу 1 нови стан / 1ПМ, односно 1 постојећи стан / 0,7ПМ. У случају да на парцели не постоје могућности, паркирање обезбедити на јавном или блоковском паркингу, уз обавезно учешће у трошковима изградње и одржавања паркинга.
- Најмања дозвољена ширина колског пролаза на парцели је 3,5m.
- При изградњи подземних етажа обратити пажњу на ниво подземних вода и геотехничке препоруке,
- Обавезно озеленети површинске паркинге и просторе изнад подземних гаража.
- Није дозвољена изградња помоћних објеката на парцели.
- Ограда се поставља на бочне и задњу границу парцеле. Жива ограда се поставља у осовини грађевинске парцеле, а транспарентна ограда на парцели која се ограђује.
- 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.
- Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електрична енергија, ТК инсталације, водовод, канализација.

У оквиру парцела пословних и комерцијалних садржаја, где је потребна промена постојећих граница парцела, неопходна је израда Пројекта препарцелације и Урбанистичког пројекта, којима ће бити сагледано оптимално решење - веза са јавним простором и однос и усклађеност са околним простором и дефинисани услови за парцелацију и препарцелацију.

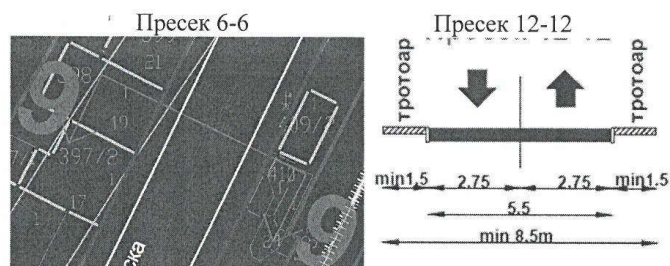
За реконструкцију и доградњу свих постојећих објеката који се налазе изван Планом задатих грађевинских линија, обавезно је прибавити сагласност Комисије за планове, у току израде идејног решења. Израда урбанистичког пројекта и потврђивање на Комисији за планове, је обавезна за свако одступање од Планом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



Саобраћај

Регулација

Координате тачака X/Y		
16	7587261.37	4729877.79
95	7587181.57	4729858.84
742	7587175.37	4729699.10



Породично становање са делатностима	зеленило, одговарајући објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре, трговина, занатске радионице, угоститељство
Породично становање	Услугне делатности, непроизводно пословање, зеленило, одговарајући објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре,

Компатибилност намена

Карактер ове целине формира низ објеката са локалима у приземљу, постављених на регулацију блока. Прилаз стамбеном делу дворишта је директно са јавне саобраћајнице, код двострано узиданих објеката (у низу), односно из унутрашњости дворишта преко колско пешачког приступа на бочном делу дворишта, код једнострано узиданих објеката. Трансформацију ових блокова усмерити према формирању јасно формиране комерцијалне зоне.

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 блоковског типа и оне око кућа за индивидуално становање (предбаште, дворишта и баште).

- блоковско 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;

Код постојећих објеката код којих је површина под објектом једнака површини парцеле, као и код постојећих објеката који су на парцелама мањим од минималне површине прописане овим Планом, поред санације и адаптације могуће је радити реконструкцију, доградњу и надградњу под условом да ако се прекораче планом дефинисани параметри у већем обиму (10% до највише 20%), за такво идејно решење обавезна је израда и потврђивање Урбанистичког пројекта пре издавања локацијских услова.

Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле, по принципу 1 нови стан / 1ПМ, односно 1 постојећи стан / 0,7ПМ. У случају да на парцелама у зонама ТЦ 1 и ТЦ 2 не постоје могућности, паркирање обезбедити на јавном или блоковском паркингу, уз обавезно учешће у трошковима изградње и одржавања паркинга, што ће се регулисати са надлежним јавним предузећем."

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 изграђености.

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.



KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN

kp.br $\frac{397}{2}, \frac{397}{1}$

Republika Srbija
Opština Vladicin Han
K.O Vladicin Han

Visina slemena 13,90m

400

328.95

328.83

327.90

328.79

328.81

328.03

327.80

327.95

328.01

328.09

327.88

327.81

327.80

327.89

327.67

327.77

327.86

327.78

328.01

328.06

328.19

327.84

328.23

328.17

327.76

327.89

327.84

328.00

328.10

328.15

328.25

329.88

328.90

328.83

327.96

395/2

Visina slemena 8,50m

396

Visina slemena 7,60m

397/1

P+1

397/2

P+1

P+P+3

398

Ul Svetosavska

1036/1

07.02.2022
Surdulica

"GEO DOJCINOVIC"
Dojcinovic Milutin-Geometar

07.02.2022
Surdulica

3. Лист непокретности за к.п. 397/1 К.О. Владицин Хан

еКатастар непокретности: Подаци о непокретности

<https://katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic/NepokretnostProperties.aspx...>



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 138

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 29.5.2023. 21:42:21

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	ab39aaaa-4b1d-48e6-8caf-40ee606aade6
Матични број општине:	70416
Општина:	ВЛАДИЧИН ХАН
Матични број катастарске општине:	709638
Катастарска општина:	ВЛАДИЧИН ХАН
Датум ажурности:	26.05.2023. 13:37
Служба:	ВЛАДИЧИН ХАН

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СВЕТОСАВСКА
Број парцеле:	397/1
Површина m ² :	28
Број листа непокретности:	138

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m ² :	28

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ЦВЕТАНОВИЋ (РАНЂЕЛ) МИЛАН
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

Кућни број:	17
Кућни подброј:	
Површина m ² :	120
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа поткровље:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ЈОВАНОВИЋ (АЛЕКСАНДАР) ДОБРИЦА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	43/195
Назив:	ЦВЕТАНОВИЋ (РАНЂЕЛ) МИЛАН
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	152/195

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка објекта

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

4. Лист непокретности за к.п. 397/2 К.О. Владицин Хан

еКатастар непокретности: Подаци о непокретности

<https://katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic/NepokretnostProperties.aspx...>



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 906

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 12.6.2023. 22:55:41

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	407165de-e572-4e67-917d-ab66438c1f58
Матични број општине:	70416
Општина:	ВЛАДИЧИН ХАН
Матични број катастарске општине:	709638
Катастарска општина:	ВЛАДИЧИН ХАН
Датум ажурности:	09.06.2023. 13:52
Служба:	ВЛАДИЧИН ХАН

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СВЕТОСАВСКА
Број парцеле:	397/2
Површина m²:	120
Број листа непокретности:	906

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ДРЖАВНОЈ СВОЈИНИ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	120

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ЈОВАНОВИЋ (АЛЕКСАНДАР) ДОБРИЦА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	43/195
Назив:	ЦВЕТАНОВИЋ (РАНЂЕЛ) МИЛАН
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	152/195

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка парцеле

*** Нема забележбе ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	СВЕТОСАВСКА

Кућни број:	17
Кућни подброј:	
Површина m ² :	120
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа поткровље:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ЈОВАНОВИЋ (АЛЕКСАНДАР) ДОБРИЦА
--------	--------------------------------

Лице уписано са матичним бројем:	ДА
----------------------------------	----

Врста права:	СВОЈИНА
--------------	---------

Облик својине:	ПРИВАТНА
----------------	----------

Удео:	43/195
-------	--------

Назив:	ЦВЕТАНОВИЋ (РАНЂЕЛ) МИЛАН
--------	---------------------------

Лице уписано са матичним бројем:	ДА
----------------------------------	----

Врста права:	СВОЈИНА
--------------	---------

Облик својине:	ПРИВАТНА
----------------	----------

Удео:	152/195
-------	---------

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка објекта

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 906

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 12.6.2023. 22:53:16

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	5baf36d8-e718-4c9c-adac-36247e7e6560
Матични број општине:	70416
Општина:	ВЛАДИЧИН ХАН
Матични број катастарске општине:	709638
Катастарска општина:	ВЛАДИЧИН ХАН
Датум ажурности:	09.06.2023. 13:52
Служба:	ВЛАДИЧИН ХАН

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СВЕТОСАВСКА
Број парцеле:	397/2
Површина m ² :	120
Број листа непокретности:	906

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ДРЖАВНОЈ СВОЈИНИ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	120

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ЈОВАНОВИЋ (АЛЕКСАНДАР) ДОБРИЦА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	43/195
Назив:	ЦВЕТАНОВИЋ (РАНЂЕЛ) МИЛАН
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	152/195

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка парцеле

*** Нема забележбе ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	СВЕТОСАВСКА

Кућни број:	17
Кућни подброј:	
Површина m ² :	120
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа поткровље:	
Имаоци права на објекту	
Назив:	ЈОВАНОВИЋ (АЛЕКСАНДАР) ДОБРИЦА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	43/195
Назив:	ЦВЕТАНОВИЋ (РАНЂЕЛ) МИЛАН
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	152/195
Терети на објекту - Г лист	
*** Нема терета ***	
Забележка објекта	
*** Нема забележбе ***	
3. Подаци о посебном делу објекта - В2 лист	
Број објекта:	1
Назив улице:	СВЕТОСАВСКА
Број улаза:	2
Евид. број:	1
Начин коришћења:	СТАН-ЧЕТВОРОСОБАН СТАН
Број посебног дела:	2
Подброј посебног дела:	
Грађевинска пов. m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Корисна пов. m ² :	126
Начин утврђивања кор.пов.:	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА
Имаоци права на посебном делу	
Назив:	ЦВЕТАНОВИЋ (РАНЂЕЛ) МИЛАН
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на посебном делу - Г лист	
*** Нема терета ***	

Забележка посебног дела

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 906

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 29.5.2023. 21:43:38

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	7afa7dbc-ae12-41b0-9f78-006fd2656905
Матични број општине:	70416
Општина:	ВЛАДИЧИН ХАН
Матични број катастарске општине:	709638
Катастарска општина:	ВЛАДИЧИН ХАН
Датум ажурности:	26.05.2023. 13:37
Служба:	ВЛАДИЧИН ХАН

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СВЕТОСАВСКА
Број парцеле:	397/2
Површина m ² :	120
Број листа непокретности:	906

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ДРЖАВНОЈ СВОЈИНИ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	120

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ЈОВАНОВИЋ (АЛЕКСАНДАР) ДОБРИЦА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	43/195
Назив:	ЦВЕТАНОВИЋ (РАНЂЕЛ) МИЛАН
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	152/195

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

5. Лист непокретности за к.п. 400 К.О. Владицин Хан

еКатастар непокретности: Подаци о непокретности

<https://katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic/NepokretnostProperties.aspx...>



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 71

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 29.5.2023. 21:39:41

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	2e93502a-7efa-4f0a-ae65-afdb554d615a
Матични број општине:	70416
Општина:	ВЛАДИЧИН ХАН
Матични број катастарске општине:	709638
Катастарска општина:	ВЛАДИЧИН ХАН
Датум ажурности:	26.05.2023. 13:37
Служба:	ВЛАДИЧИН ХАН

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СВЕТОСАВСКА
Број парцеле:	400
Површина m ² :	251
Број листа непокретности:	71

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ПАШЊАК 4. КЛАСЕ
Површина m ² :	251

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ДП ПК "ДЕЛИШЕС" ВЛАДИЧИН ХАН
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	24/84
Назив:	ЈОВАНОВИЋ (МИЛОЈЕ) НИКОЛА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	12/84
Назив:	МАРКОВИЋ (СВЕТОМИР) МИОДРАГ
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	12/84
Назив:	ОПШТИНА ВЛАДИЧИН ХАН
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА

Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	12/84
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	12/84
Назив:	ТАСИЋ (МИХО) МИЛЕНА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	3/84
Назив:	ТАСИЋ (СРЕТЕН) ДРАГАН
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	3/84
Назив:	ЦВЕТАНОВИЋ (РАНЂЕЛ) МИЛАН
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	12/84
Назив:	ЦВЕТКОВИЋ ЈЕЛЕНА
Лице уписано са матичним бројем:	НЕ (више информација)
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	6/84

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

ИИИ 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 397/1, 397/2 и 400 К.О. Владичин Хан, по коме се предметна локација налази у зони 1 – Центар, ТЦ 2 – породично становање са једнострано и двострано узиданим објектима са делатностима у приземљу у ужом градском центру.*

Сходно томе, на захтев инвеститора Милана Цветановића, приступили смо изради Урбанистичког пројекта, са опредељењем да се реконструкција постојећег породичног стамбено-пословног објекта са доградњом и надградњом, спратности По+П+2, који се налази на к.п. 397/1, 397/2 и дела к.п. 400 КО Владичин Хан.

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

Пре приступања изради овог Урбанистичког пројекта, инвеститор се обратио Секретаријату за урбанизам, имовинско-правне и комунално-стамбене послове који је издао:

1. *"Информацију о локацији"*, заведену под бројем 350-58/2023-03 од 02.06.2023. године;
2. *КТП*, од 07.02.2022. године;
(у прилогу документације Урбанистичког пројекта).

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 и 52/21);

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), који се односи на *зону 1 – Центар, ТЦ 2 - породично становање са једнострано и двострано узиданим објектима са делатностима у приземљу у ужом градском центру.*

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 дела треће парцеле и то:

- парцеле број 397/1 КО Владичин Хан, површине од 28 м²;

- парцеле број 397/2 КО Владичин Хан, површине од 120 м²;
- дела парцеле 400 КО Владичин Хан, површине 36 м².

Укупна површина обухвата урбанистичког пројекта износи 184 м², која представља површину за обрачун.

Парцела је лоцирана у атрактивном подручју са добрим положајем и поседује све елементе стамбеног амбијента. Налази се у Улице Светосавској бр. 15.

Парцела излази на јавну површину и то са источне стране - Улица Светосавској, к.п.бр. 1036/1 КО Владичин Хан. Са западне стране граничи се са к.п.бр. 395/2 КО Владичин Хан, где се налази предшколска установа, док се са северне к.п. 398 и јужне стране к.п. 396 налазе парцеле на којима су објекти који се лепе уз предметни објект.

Постојеће стање катастарских парцела:

број кат. парцеле	катастарска општина	површина целе кат. парцеле (м ²)
397/1	Владичин Хан	28
397/2	Владичин Хан	120
Део 400	Владичин Хан	36
Укупна површина обухвата		184

Предлог препарцелације парцела:

број кат. парцеле	катастарска општина	површина целе кат. парцеле (м ²)
ГП	Владичин Хан	184
Укупна површина парцеле за обрачун је		184

ОПИС ГРАНИЦЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Граница ГП, дата је аналитичко-геодетским координатама

Грађевинска парцела – ГП

ОЗНАКЕ	КООРДИНАТЕ	
	Y	X
1	7587211.62	4729815.65
2	7587220.48	4729811.44
3	7587215.76	4729801.70
4	7587204.74	4729806.84
5	7587201.65	4729808.29
6	7587200.99	4729808.59
7	7587200.10	4729809.02

8	7587202.88	4729814.01
9	7587203.59	4729815.28
10	7587205.43	4729818.59
11	7587207.75	4729817.49

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

За потребе израде овог 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 електродистрибуције, услови телекома и услови водовода.

На основу изнетих навода и опредељења инвеститора на предметној парцели већ постоје породични стамбено-пословни објект који се дограђује и надграђује. За потребе израде овог 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 електродистрибуције, услови телекома и услови водовода.

Намена:

Према Плану генералне регулације насеља Владичин Хан (“Службени гласник Града Враћа”, број 11/2021) по коме се предметна локација налази у **зони 1 – Центар ТЦ 2** - где је заступљено породично становање са једнострано и двострано узиданим објектима са делатностима у приземљу у ужем градском центру.

Под постојећих објеката код којих је површина под објектом једнака површини парцеле, као и код постојећих објеката који су на парцелама мањим од минималне површине овим Планом, поред санације и адаптације, могуће је радити реконструкцију, доградњу и надградњу, под условом да ако се прекораче планом дефинисани параметри у већем обиму (10% до највише 20%), за такво идејно решење обавезна је израда и потврђивање Урбанистичког пројекта пре издавања локацијских услова.

На основу изнетих навода и опредељења инвеститора да на предметној парцели већ постоје један породични стамбено-пословни објект спратности П+1 који је предвиђен за доградњу и надградњу и који ће бити спратности П+2, и ради реализације породично стамбено-пословног објекта, приступило се изради Урбанистичког пројекта.

Регулација и нивелација:

Према ситуационом решењу грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на источној страни Улице Светосавске.

Ширина фронта грађевинске парцеле према Улици Светосавској је 10,82 метара.

Приступ локацији и начин ређења паркинга:

Повезивање предметне парцеле са јавним путем планирано је преко градске

саобраћајнице Улице Светосавске, са попречним профилом од 16,0 м (3,0м+10,0м+3,0м, пресеком 6-6).

Идејним решењем је приказан улаз за станбени део креоз ходник који је повезан са улицом Светосавском и који се налази између два локала, тако да се катастарска парцеле 400 неће користити за пролаз.

Због немогућност паркирања возила на грађевинској парцели које је обухваћена Урбанистичким пројектом, а која по плану генералне регулације општине Владичин Хан, паркинг места се обезбеђују, на јавном или блоковском паркингу, уз обавезно учешће у трошковима изградње и одржавања паркинга, што ће се регулисати са надлежним јавним предузећем.

Потребан број паркинг места за овај објекат је 2 за стамбене јединице и 1 за пословни део, што укупно представља 3 ПМ.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Приказ намене површина и објеката исказан је у следећој табели:

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ		
	према ЗОНИ 1 - Центар ТЦ 2	према Урбанистичком пројекту
Намена	породично становање са једнострано и двострано узиданим објектима са делатностима у приземљу у ужем градском центру	породични стамбено-пословни објекат са двострано узиданим објектима са делатностима у приземљу у ужем градском центру
Тип објекта Обавезе из ППР-а	Узидани објекат у низу	Узидани објекат у низу
Мин. површина парцеле	300 м ²	184 м ²
Максимална спратност објекта	- П+2+Пк/Пс, - мах. висина до коте венца 13,0 м, - мах. висина до коте слемена 16,5 м	- П+2, - мах. висина до коте венца 9,45 м, - мах. Висина до коте слемена 10,35 м
Индекс изграђености парцеле (брuto површина надземних етажа)	макс. брuto површина свих надземних етажа објекта - ТЦ 2 - од 2,0 - износи 368,00 м ² , уз одступање до 20% износи 2,4 (441,60 м ²)	Изграђеност парцеле - брuto површина свих надземних етажа објекта износи - 2,4 - односно 441,30 м ² , што је у границама са дозвољеним одступањем
Удаљење грађевинске	Грађевинска линија се	Грађевинска линија се

линије од регулационе линије:	поклапа са регулационом линијом	поклапа са регулационом линијом
Приступ парцели	из Улице Светосавске	из Улице Светосавске
Паркирање	1ПМ/1 стан и 1ПМ/80 м ² , корисне површине пословног простора	стамбени део - 2 стамбене јединице = 2 ПМ пословни део – 91,81 м ² = 1 ПМ Укупно 3 ПМ Паркионг места обезбедити у јавном или блоковском паркингу
Проценат зелених површина	Минимум 15% (27,60 м ²)	површина зеленила је 18,42% (33,89 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, 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 Светосавској. 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 Светосавској. Уколико је потребно проширење постојећег прикључка на дистрибутивни телекомуникациони 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 Светосаској. 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 Светосавској, која је довољног капацитета за доградњу и надградњу објекта.

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 атмосферску канализацију Улице Светосавске.

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“*) и Правилником о начину израде техничке документације за објекте високоградње (*„Сл.гласник РС,, бр.15/08“*) и Законом о изменама и допунама закона о заштити од пожара (*„Сл.гласник РС,, бр.20/15“*);
- Приликом пројектовања грађевинских конструкција користити материјале чија ватроотпорност задовољава стандарде ЈУСУ.Ј1.240 и осталих важећих техничких прописа.

7. ИНЖИЊЕРСКОГЕОЛОШКИ 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 ВИИИ степена МЦС 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 ИИИ категорије, ручно или машински.

Објекат се налази у IX зони сеизмицности по МЦС скали

Климатске карактеристике:

Подручје на коме се налази објекат карактерише ИИ 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°Ц
- минимална годишња температура: - 20°Ц
- просечна температура у летњем периоду: 28°Ц
- просечна температура у зимском периоду: +10°Ц

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 ветар 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 породични 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

Реконструкција са доградњом стамбено-пословног објекта
ИНВЕСТИТОР:

Цветановић Милан ЛОКАЦИЈА На КП бр. 397/1, 397/2 и део парцеле 400 КО Владичин Хан се налази постојећи стамбено пословни објекат П+1 и за који се ради реконструкција са доградњом стамбено пословног објекта. Објекат је грађен пре доноше прописа. Објекат се налази у Светосавској улици и са ње се улази у пословни простор и стамбени простор. Терен је у паду од запада ка истоку. Паркирање возила вршиће се тако што ће се за сва 3 (три) паркинга плаћаће се закупнина паркинг места.

КОНЦЕПЦИЈА И ФУНКЦИЈА

Спратност објекта пре реконструкције је П+1. По реконструкцији објекат постаје П+2. На приземљу су 2 локала, и приступни ходник за стамбеном делу, али само један локал и приступни ходник за стамбени део, припада Цветановић Милану. На приземљу је још и предпростор, радионица, степениште и WЦ. На приземљу се у локале улази са Светосавске улице, као и за станове на спратовима. Бруто површина објекта је: на приземљу 150,79 м², првом спрату је 150,79 м² и новом спрату односно 139.72 м². Укупна бруто површина објекта је 441.30 м². Нето површина објекта је: на приземљу је 117,33 м², на првом спрату је 125.75 м² и другом спрату је 120.40 м². Укупна нето површина објекта је 363.48 м². Степен искоришћења по изградњи стамбено-пословног објекта износи $150.79/183.86=0.82 \times 100=82\%$. Степен изграђености је $441.30/183.86=2.40$ што је више од 2 колико је дозвољено урбанистичким условима. Озелењавање простора је на парцели 397/1 и износи 15%.

КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивно објекат је решен у скелетном систему према сеизмичким прописима за 8 степен сеизмичности. Стубови, плоче и греде чине носеће елементе конструкције. Зидови постојећег објекта су зидани од старих печених цигли димензија 30 цм, а новог спрата су зидани од блок опеке д=25 цм – спољни а преградни од блок опеке д= 12 и 7 цм у продужном малтеру 1:3:9. Темелјење објекта се врши на постојећим темeljима самцима и тракама. Кровна конструкција је дрвена изведена од и борове грађе друге класе, патосирана, хидроизолована са горње стране патоса. Кров је двоводан и покривен је ТР лимом Сви бетонски елементи су изведени бетоном МБ 30. Сви бетонски елементи су армирани ребрастом РА 400/500 и глатком арматуром ГА 260/360.

СПОЉНА ОБРАДА

Спољни зидови су завршно обрађени Демит фасадом. Столарија на објекту је АЛ профила застакљена стаклом 4+15+4 мм са испуном од аргона. Олучне вертикале извести од пластифицираног лима у боји коју треба ускладити са бојом фасаде.

УНУТРАШЊА ОБРАДА ЗИДОВА И ПОДОВА

Сви унутрашњи зидови и плафони су малтерисани продужним малтером 1:3:9, глетовани и завршно обрађени поликолором. Подови се изводе по принципу пливајућег пода, а завршни под је од паркета, керамике у зависности од намене просторије.

СТОЛАРИЈА

Столарија на објекту је од АЛ профила застакљена стаклом 4+15+4 мм са испуном од аргона Унутрашња столарија је дрвена.

БРАВАРИЈА

Ограда на степеништу терасама је од АЛ профила.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

У објекту су предвиђене инсталације воде и канализације и електроинсталације. Све радове извести према предмеру и предрачуну и према важећим прописима за извођење ове врсте објеката.

Опис етапности и фазности грађења

Објекат ће бити изграђен у једној фази.

11. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат је израђен у 3 (три) истоветна примерака и састоји се од текстуалног дела, графичког дела и прилога. Два 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, диа

ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

САДРЖАЈ:

- УРБАНИСТИЧКИ ДЕО

- | | |
|--|---------|
| 1. Постојеће стање са границом обухвата
урбанистичког пројекта | P 1:250 |
| 2. Регулационо и нивелационо решење локације | P 1:250 |
| 3. Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре
са прикључцима на спољну мрежу | P 1:250 |
| 4. Предлог планиране препарцелације | P 1:250 |

- ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

- | | |
|---|---------|
| 1-17. Идејно архитектонско решење објекта | P 1:100 |
|---|---------|

ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА		
ОЗНАКЕ	КООРДИНАТЕ	
	Y	X
1	7587211.62	4729815.65
2	7587220.48	4729811.44
3	7587215.76	4729801.70
4	7587204.74	4729806.84
5	7587201.65	4729808.29
6	7587200.99	4729808.59
7	7587200.10	4729809.02
8	7587202.88	4729814.01
9	7587203.59	4729815.28
10	7587205.43	4729818.59
11	7587207.75	4729817.49

ПОСТОЈЕЋЕ К.П. 397/1		
ОЗНАКЕ	КООРДИНАТЕ	
	Y	X
4	7587204.74	4729806.84
5	7587201.65	4729808.29
6	7587200.99	4729808.59
7	7587200.10	4729809.02
8	7587202.88	4729814.01
13	7587207.29	4729811.88

ПОСТОЈЕЋЕ К.П. 397/2		
ОЗНАКЕ	КООРДИНАТЕ	
	Y	X
1	7587211.62	4729815.65
2	7587220.48	4729811.44
3	7587215.76	4729801.70
4	7587204.74	4729806.84
13	7587207.29	4729811.88
12	7587209.27	4729810.91

ПОСТОЈЕЋЕ К.П. 400, deo		
ОЗНАКЕ	КООРДИНАТЕ	
	Y	X
1	7587211.62	4729815.65
12	7587209.27	4729810.91
13	7587207.29	4729811.88
8	7587202.88	4729814.01
9	7587203.59	4729815.28
10	7587205.43	4729818.59
11	7587207.75	4729817.49

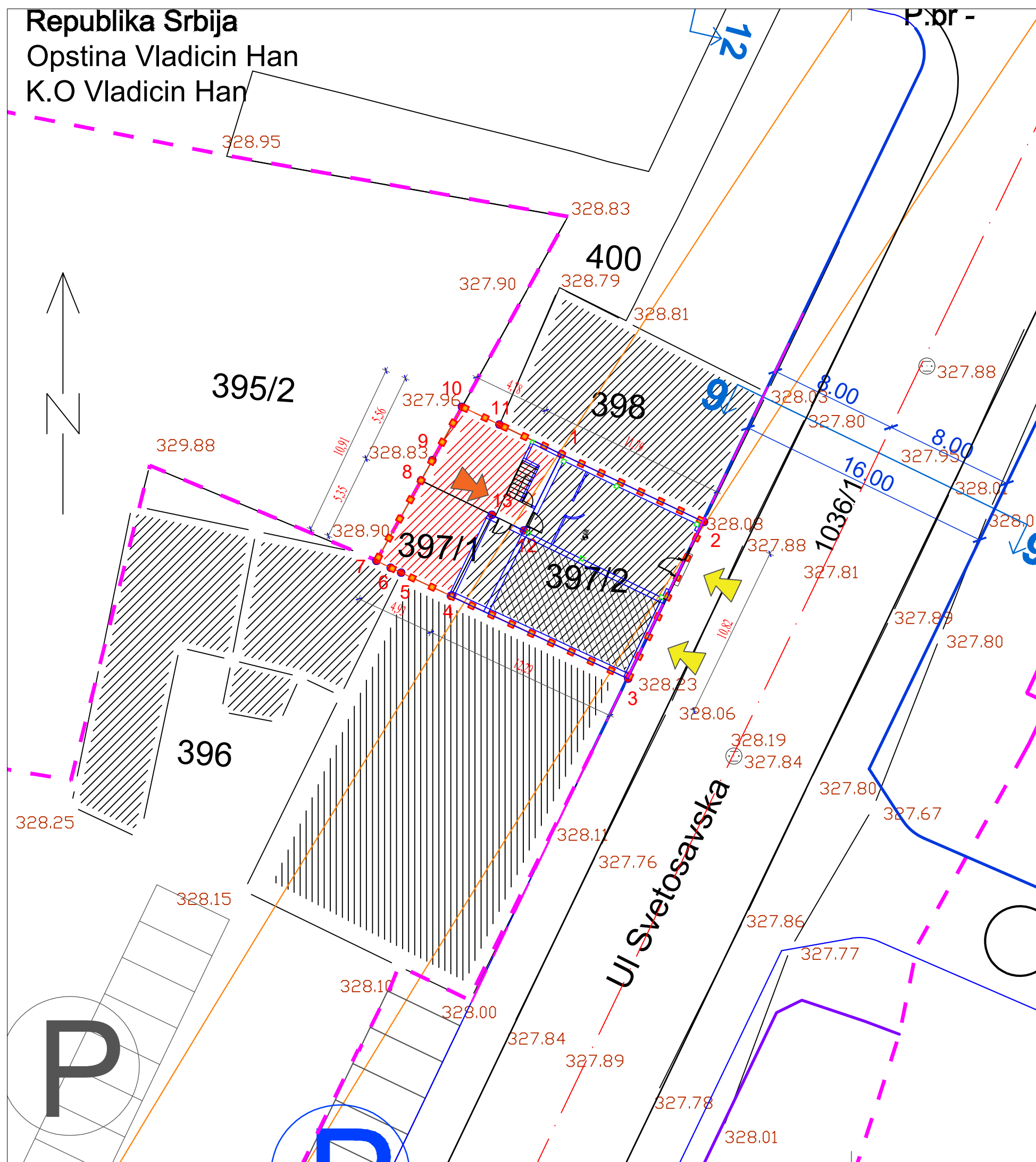
ЛЕГЕНДА

- Катастарско стање
- 140/1

Број катастарске парцеле
- Преломне тачке
- 1 - 17

Ознаке преломних тачака
- Граница обухвата

VN GROUP ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "ВЕЕЛЕН ГРУП" ДОО ВРАЊЕ ул. Партизанска 10, локал Д5, тел: 063/487941 одговорни урбаниста: д.и.а. Ненад Стојковић  урбаниста:				УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ Архитектонско-урбанистичка разрада локације породичног стамбено-пословног објекта спратности П+2			
САДРЖАЈ ЦРТЕЖА:		ИНВЕСТИТОР:		Постојеће стање са тачкама обухвата			
ЛОКАЦИЈА:		Улица Светосавска бр. 15, к.п.бр. 397/1, 397/2 i део 400 К.О. Владичин Хан					
датум:	знак:	бр. тех. дн:	размера:	број листа:			
06.2023.	У	108-У/23	R=1:250	1			



ЛЕГЕНДА

- Катастарско стање
- 140/1 Број катастарске парцеле
- Преломне тачке
- 1 - 13 Ознаке преломних тачака
- Граница обухвата
- Грађевинска и регулациона линија
- Улаз у пословни део
- Улаз у стамбени део
- Површина под зеленилом
- Стазе за пешаке

VN GROUP

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ
И КОНСАЛТИНГ "ВЕЕЛЕН ГРУП" ДОО ВРАЊЕ
ул. Партизанска 10, локал Д5, тел: 063/487941

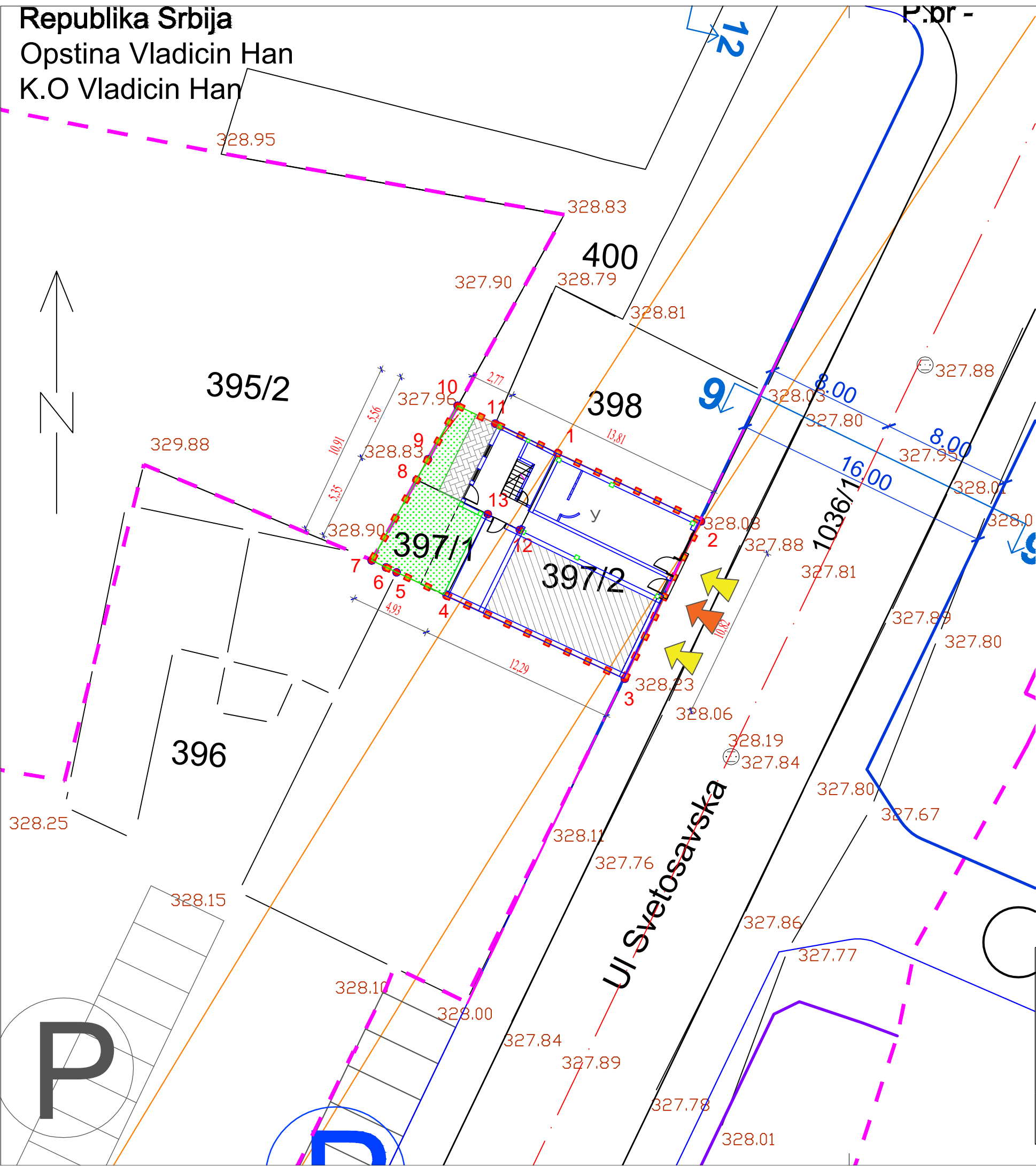
одговорни урбаниста:
д.и.а.
Ненад Стојковић

урбаниста:



ПРОЈЕКАТ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ Архитектонско-урбанистичка разрада локације породичног стамбено-пословног објекта спратности П+2			
САДРЖАЈ ЦРТЕЖА:	Регулационо и нивелационо решење локације - постојеће станње			
ИНВЕСТИТОР:	Цветановић Милан, ул. Светосавска бр. 15, Владичин Хан			
ЛОКАЦИЈА:	Улица Светосавска бр. 15, к.п.бр. 397/1, 397/2 и део 400 К.О. Владичин Хан			
ДАТУМ:	знак:	бр. тех. дн:	размера:	број листа:
06.2023.	У	108-У/23	R=1:250	2

Republika Srbija
Opstina Vladicin Han
K.O Vladicin Han



БИЛАНС ПОВРШИНА:

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ПРЕМА ЗОНИ 1 - Центар, ТЦ 2	УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ПРЕМА ИДЕЈНОМ РЕШЕЊУ
Намена објекта: породично становање са слободностојећим објектима на парцели, стамбени блокови у ужем градском центру дефинисани правилном матрицом саобраћајница	Намена објекта: породични стамбено-пословни објекат
Тип објекта: Објекат у непрекидном низу	Тип објекта: Објекат у непрекидном низу
мин. површина парцеле - ТЦ 2 - 300 м²	површина парцеле - 184 м²
мах. спратност објекта - П+2+Пк/Пс, - мах. висина до коте венца 13,0 м, - мах. висина до коте спемеа 16,5 м	спратност објекта По+П+2+Пс, - мах. висина до коте венца 10,38 м, - мах. висина до коте спемеа 12,88 м
макс. бруто површина свих надземних етажа објекта - ТЦ 2 - од 2,0 - износи 368,00 м², уз одступање до 20% износи 2,4 (441,60 м²)	бруто површина свих надземних етажа објекта износи - 2,40 - односно 441,30 м²
мин. површина зеленила је 15% - износи 27,60 м²	површина зеленила је 18,42% односно 33,89 м²
Паркирање: 1ПМ/1 стан и 1ПМ/80 м², корисне површине пословног простора	Паркирање: стамбени део - 2 стамбене јединице = 2 ПМ пословни део - 91,81 м² = 1 ПМ Укупно 3 ПМ Паркинг места обезбедити у јавном или блоковском паркингу
Удаљење грађевинске линије од регулационе линије: Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом	Удаљење грађевинске линије од регулационе линије: Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом

ЛЕГЕНДА

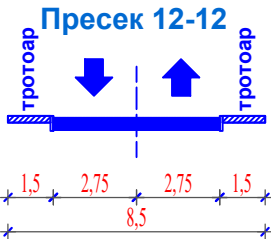
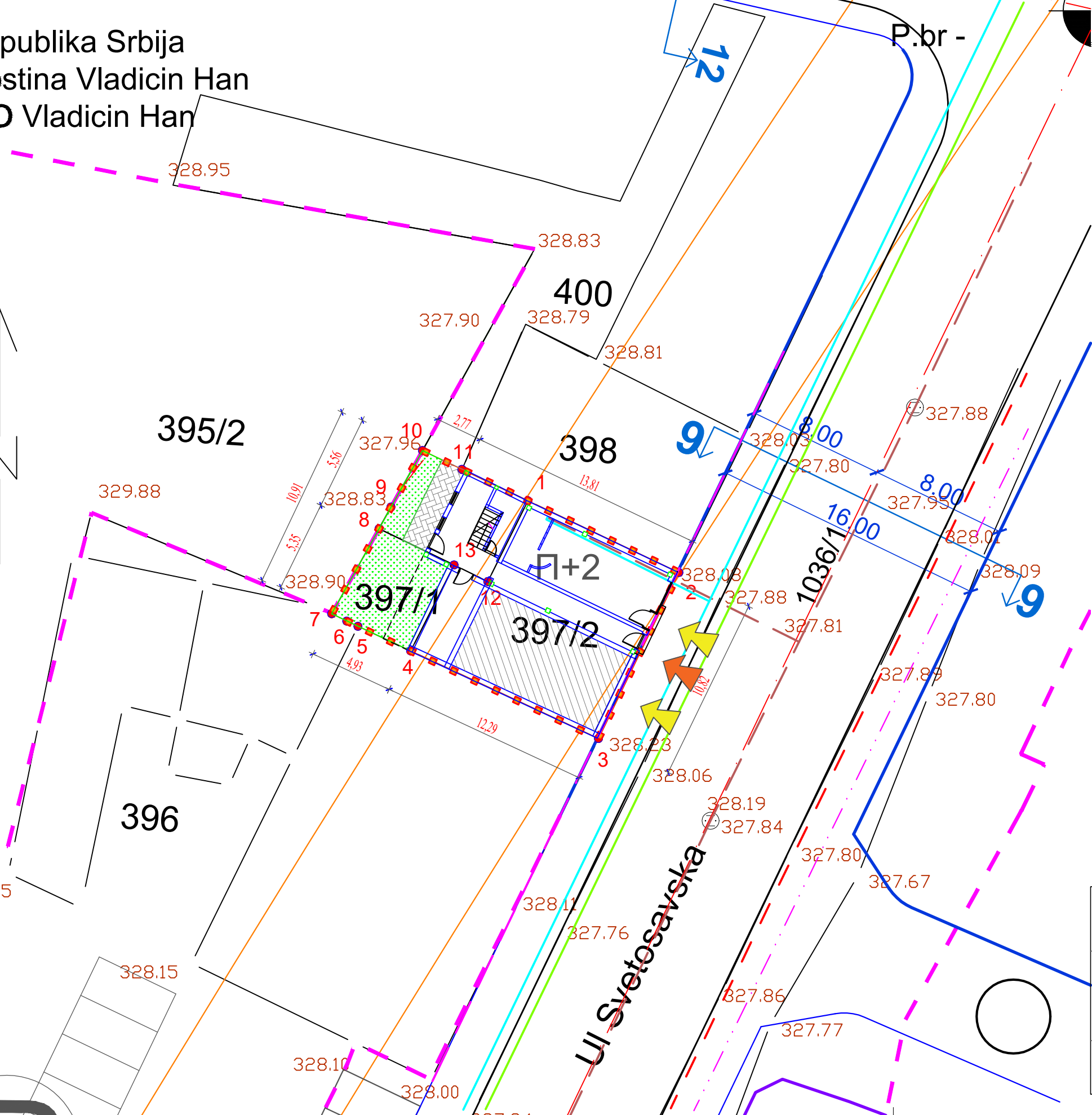
- Катастарско стање
- Број катастарске парцеле
- Преломне тачке
- Ознаке преломних тачака
- Граница обухвата
- Грађевинска и регулациона линија
- Улаз у пословни део
- Улаз у стамбени део
- Површина под зеленилом
- Стазе за пешаке
- Коридор пруга за велике брзине Е-85

VN GROUP ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "ВЕЕЛЕН ГРУП" д.о.о. БРАЊЕ ул. Партизанска 10, локал Д5, тел: 063/487941		УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ Архитектонско-урбанистичка разрада локације породичног стамбено-пословног објекта спратности П+2	
одговорни урбаниста: д.и.а. Ненад Стојковић		САДРЖАЈ ЦРТЕЖА:	РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ - НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ
инвеститор: Цветановић Милан, ул. Светосавска бр. 15, Владичин Хан		ЛОКАЦИЈА:	Улица Светосавска бр. 15, к.п.бр. 397/1, 397/2 i део400 К.О. Владичин Хан
датум: 06.2023.		знак: УП	бр. тех. дн: 108-У/23
урбаниста:		размера: R=1:250	број листа: 2.2.

KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN

kp.br 397/2, 397/1 i deo 400

publika Srbija
ostina Vladicin Han
D Vladicin Han



ЛЕГЕНДА

- Катастарско стање
- 140/1 Број катастарске парцеле
- Преломне тачке
- 1 - 13 Ознаке преломних тачака
- Граница обухвата
- Грађевинска и регулациона линија
- Улаз у пословни део
- Улаз у стамбени део
- Површина под зеленилом
- Стазе за пешаке
- Коридор пруга за велике брзине Е-85
- Elektro mreža
- Водоводна мрежа
- Канализациона мрежа
- Телекомуникациона мрежа
- Оптички кабал

 ПРЕДУЋЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "ВЕЕЛЕН ГРУП" ДОО ВРАЊЕ ул. Партизанска 10, локал Д5, тел: 063/487941  одговорни урбаниста: д.и.в. Ненад Стојковић 		 ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ Архитектонско-урбанистичка разрада локације породичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+2
		САДРЖАЈ ЦРТЕЖА: ПРОЈЕКАТ: Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу
		ИНВЕСТИТОР: Цветановић Милан, ул. Светосавска бр. 15, Владичин Хан
		ЛОКАЦИЈА: Улица Светосавска бр. 15, к.п.бр. 397/1, 397/2 i део400 К.О. Владичин Хан
		ДАТУМ: 06.2023.
		ЗНАК: УП
		БР. ТЕХ. ДН: 108-У/23
		РАЗМЕРА: R=1:250
		БРОЈ ЛИСТА: 3

Грађевинска парцела – ГП		
ОЗНАКЕ	КООРДИНАТЕ	
	Y	X
1	7587211.62	4729815.65
2	7587220.48	4729811.44
3	7587215.76	4729801.70
4	7587204.74	4729806.84
5	7587201.65	4729808.29
6	7587200.99	4729808.59
7	7587200.10	4729809.02
8	7587202.88	4729814.01
9	7587203.59	4729815.28
10	7587205.43	4729818.59
11	7587207.75	4729817.49

ПОСТОЈЕЋЕ К.П. 397/1		
ОЗНАКЕ	КООРДИНАТЕ	
	Y	X
4	7587204.74	4729806.84
5	7587201.65	4729808.29
6	7587200.99	4729808.59
7	7587200.10	4729809.02
8	7587202.88	4729814.01
13	7587207.29	4729811.88

ПОСТОЈЕЋЕ К.П. 397/2		
ОЗНАКЕ	КООРДИНАТЕ	
	Y	X
1	7587211.62	4729815.65
2	7587220.48	4729811.44
3	7587215.76	4729801.70
4	7587204.74	4729806.84
13	7587207.29	4729811.88
12	7587209.27	4729810.91

ПОСТОЈЕЋЕ К.П. 400, deo		
ОЗНАКЕ	КООРДИНАТЕ	
	Y	X
1	7587211.62	4729815.65
12	7587209.27	4729810.91
13	7587207.29	4729811.88
8	7587202.88	4729814.01
9	7587203.59	4729815.28
10	7587205.43	4729818.59
11	7587207.75	4729817.49

катастарска парцела	Површина м²	
397/1	28,00	цела парцела
397/2	120,00	цела парцела
400	36,00	део парцеле
Укупно	184,00	

ОЗНАКЕ	Површина м²
ГП-1	184,00
Укупно	184,00

ЛЕГЕНДА

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

VN GROUP ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "ВЕЕЛЕН ГРУП" ДОО ВРАЊЕ ул. Партизанска 10, локал Д5, тел: 063/487941 одговорни урбаниста: д.и.а. Ненад Стојковић урбаниста:		 ПРОЈЕКАТ: Архитектонско-урбанистичка разрада локације породичног стамбено-пословног објекта спратности П+2	
		САДРЖАЈ ЦРТЕЖА:	Предлог препарцелације
		ИНВЕСТИТОР:	Цветановић Милан, ул. Светосавска бр. 15, Владичин Хан
		ЛОКАЦИЈА:	Улица Светосавска бр. 15, к.п.бр. 397/1, 397/2 i део 400 К.О. Владичин Хан
датум:	06.2023.	знак:	У
бр. тех. дн:	108-У/23	размера:	R=1:250
број листа:	4		

