

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, 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: **Милош Спасић**

израдило је:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

**АРХИТЕКТОНСКО УРБАНИСТИЧКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ,
ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ
По+П+З+Пк,
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ
769 К.О. ВЛАДИЧИН ХАН, У ВЛАДИЧИНОМ ХАНУ**

НАРУЧИЛАЦ:

Милош Спасић
Улица Светозара Марковића бр. 29, Вл. Хан

Бр. техничког дневника:

06-УП/25

Датум:

03.03.2025. године

САДРЖАЈ

САДРЖАЈ.....	2
А. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА.....	4
1. Извод из регистра привредних субјеката.....	5
2. Решење о одређивању одговорног урбанисте.....	6
3. Лиценца одговорног урбанисте.....	7
4. Изјава одговорног урбанисте.....	9
Б. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ - ТЕКСТУАЛНИ ДЕО.....	10
1. УВОДНИ ПОДАЦИ, ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	11
1.1. Циљ.....	11
1.2. Правни основ.....	11
1.3. Плански основ.....	11
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА ПОДАЦИМА О ПАРЦЕЛИ И ОКУРУЖЕЊУ.....	11
3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ.....	12
3.1. Намена.....	12
3.2. Регулација комплекса.....	13
3.3. Нивелација комплекса.....	13
3.4. Приступ локацији.....	14
3.5. Паркирање.....	14
3.6. Контејнер.....	14
4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ.....	14
НУМЕРИЧКИ ПОДАЦИ - УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ.....	15
5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА.....	15
6 НАЧИН ПРИКЉУЧКА НА ИНФРАСТРУКТУРУ.....	16
Саобраћајна инфраструктура:.....	16
Електроенергетска инфраструктура:.....	16
Телекомуникациона инфраструктура:.....	16
Водоводна инфраструктура:.....	17
Одвођење отпадних и атмосферских вода:.....	17
Услови енергетске ефикасности:.....	17
Услови противпожарне заштите:.....	17
7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ.....	17
8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	17
9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНИХ ДОБАРА.....	17
10. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ.....	18
11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА.....	18
12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	21
Ц. ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	22
1. Обавештење по захтеву за потврђивање Урбанистичког пројекта.....	23
2. Информација о локацији.....	24
3. Катастарско топографски план.....	28
4. Услови Телеком Србије.....	29
5. Услови Електродистрибуције Србије.....	32
6. Услови ЈП Водовод Владичин Хан.....	36
7. Услови ЈП за комунално уређење Владичин Хан.....	38
Д. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ - ГРАФИЧКИ ДЕО.....	42

А. 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



5000139528753



Регистар привредних субјеката
БД 45271/2018

Дана, 30.05.2018. године
Београд

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

Име и презиме: Ненад Стојковић
доноси

РЕШЕЊЕ

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

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE KONSALTING I INŽENJERING VEELEN GROUP DOO VRANJE

Регистарски/матични број: 20153377

и то следећих промена:

Промена претекшне делатности:

Брише се:

7490 - Остале стручне, научне и техничке делатности

Уписује се:

7111 - Архитектонска делатност

Образложење

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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



2. 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 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

**АРХИТЕКТОНСКО УРБАНИСТИЧКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ,
ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
СПРАТНОСТИ По+П+З+Пк,
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ
769 К.О. ВЛАДИЧИН ХАН, У ВЛАДИЧИНОМ ХАНУ**

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

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

ПОТВРЂУЈЕ

Овим се потврђује да је наведено лице испунило услове 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 9/20, 52/21 и 62/23).

Враће

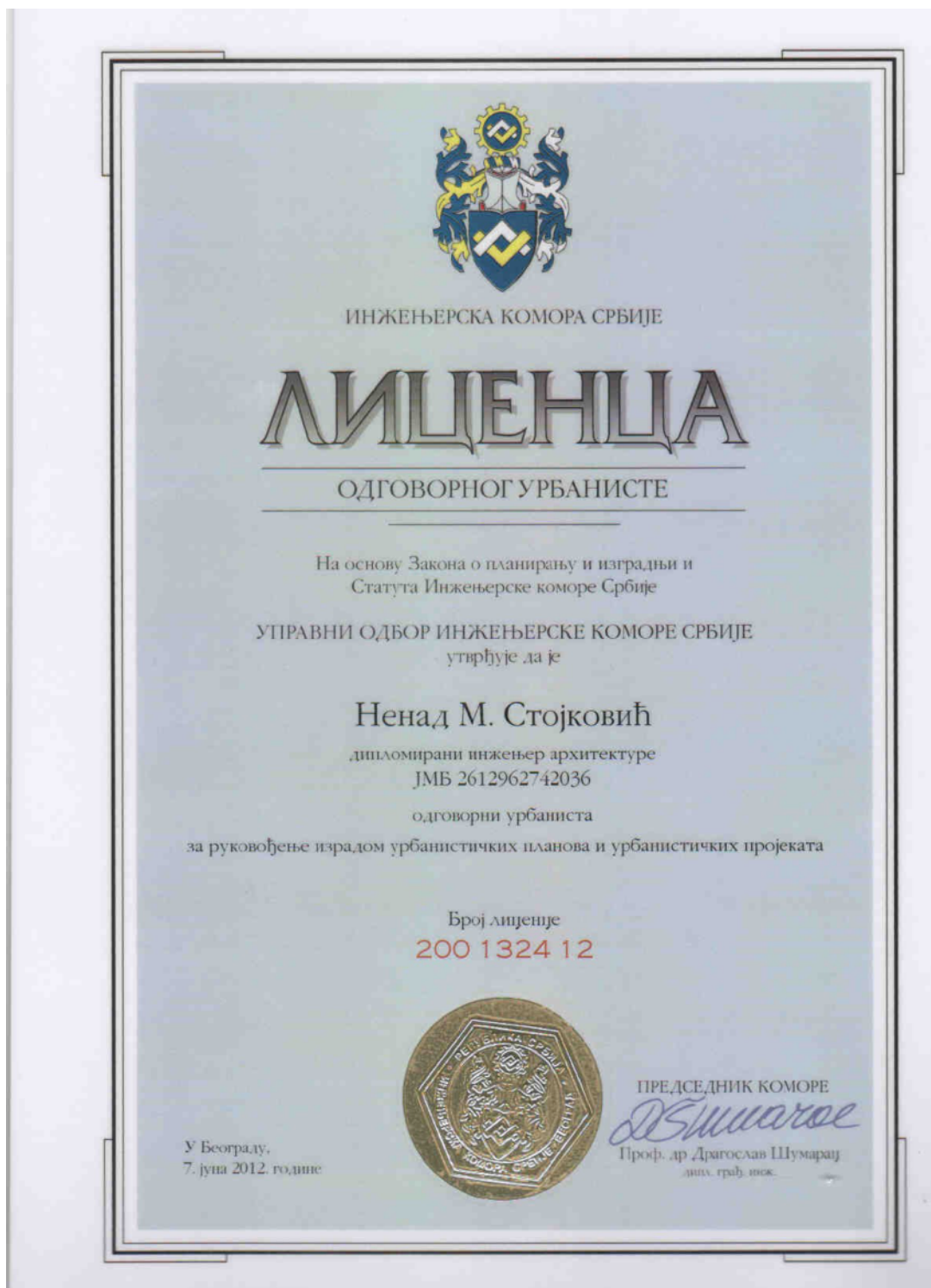
ДИРЕКТОР

03.03.2025. године



диа. Ненад Стојковић

3. Лиценца одговорног урбанисте



Број: 02-12/2024-23595
Београд, 04.10.2024. 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 16.10.2025.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

4. Изјава одговорног урбанисте

о усаглашености документације и примени прописа

Овим изјављујем:

Да је Урбанистички пројекат **АРХИТЕКТОНСКО УРБАНИСТИЧКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ, ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ По+П+З+Пк, НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 769 К.О. ВЛАДИЧИН ХАН, У ВЛАДИЧИНОМ ХАНУ**, урађен у складу са:

1. 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 9/20, 52/21 и 62/23);
2. Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр- 32/19) ка и Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 22/15);
3. Да је Урбанистички пројекат урађен у складу са Планом генералне регулације насеља Владичин Хан (“Службени гласник Града Враћа”, бр. 11/2021).

03.03.2025. године

Одговорни урбаниста:

Ненад Стојковић
Лиценца бр. 200 1324 12



Б. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ - ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

САДРЖАЈ:

1. Уводни подаци, правни и плански основ
2. Обухват урбанистичког пројекта са подацима о парцели и окружењу
3. Услови изградње
4. Нумерички показатељи
5. Начин уређења слободних и зелених површина
6. Наћин прикључења на инфраструктуру
7. Инжењерскогеолошки услови
8. Мере заштите животне средине
9. Услови заштите културних добара
10. Технички опис објекта
11. Смернице за спровођење урбанистичког пројекта

1. УВОДНИ ПОДАЦИ, ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.1. Циљ:

Циљ израде овог Урбанистичког пројекта је *Потреба за детаљном архитектонско-урбанистичком разрадом посебно за све локације на којима се планира изградња вишепородичних стамбених објеката, ради што прецизнијег дефинисања услова изградње*, а према Плану генералне регулације насеља Владичин Хан, ТЦ 5 ("Службени гласник Града Враћа" број 11/2021).

Сходно томе, на захтев инвеститора, приступили смо изради Урбанистичког пројекта, са опредељењем да се изврши изградња вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+З+Пк.

Урбанистички пројекат је урађен као анализа предметне локације са аспекта урбанистичко-архитектонске разраде за планирану изградњу и представља основ за исходовање Решења о локацијским условима.

1.2. 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, 9/20, 52/21 и 62/23)-у даљем тексту: **Закон**;

Правилник о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32/2019)- у даљем тексту: **Правилник**, и

Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 22/15)- у даљем тексту: **Правилник**.

1.3. Плански основ:

- План генералне регулације насеља Владичин Хан ("Службени гласник града Враћа", број 11/21 и 35/21) и
- Друга измена и допуна Плана генералне регулације насеља Владичин Хан ("Службени гласник града Враћа", број 15/23)

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА ПОДАЦИМА О ПАРЦЕЛИ И ОКРУЖЕЊУ

Обухват урбанистичког пројекта чини једна катастарска парцела број 769 КО Владичин Хан. Површина обухвата износи 735 м².

Парцела је лоцирана у атрактивном подручју са добрим положајем и поседује све елементе стамбеног амбијента. Налази се на углу Улица Косте Стаменковића и Ђуре Јакшића.

У оквиру обухвата, у северном и западном делу парцеле, налази се површина

која је резервисана за јавну намену – саобраћајница. Део површине резервисан за јавну намену, у површини од 51 м² биће издвојен пројектом парцелације до издавања грађевинске дозволе. Ова површина није узимана у обзир приликом обрачунавања урбанистичких параметара.

Са источне стране парцела се граничи са суседним к.п.бр. 768/1 и 768/8, а са јужне стране са к.п.бр. 771/2, 772 и 773 КО Владичин Хан.

На суседним парцелама постоје изграђени помоћни и стамбени објекти. На к.п.бр. 768/1 се налази помоћни објекат који површином од 1,5 м² залази на к.п.бр. 769 КО Владичин Хан.

У оквиру обухвата постоје изграђени објекти који ће бити уклоњени.

Аналитичко-геодетске координате обухвата

ОЗНАКЕ	ОБУХВАТ	
	КООРДИНАТЕ	
	Y	X
1	7587795.19	4729836.08
2	7587793.49	4729851.81
3	7587816.41	4729864.68
4	7587824.50	4729851.66
5	7587831.75	4729840.07
6	7587833.57	4729837.15
7	7587817.87	4729836.57
8	7587811.29	4729836.11

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Циљ израде овог Урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације и преиспитивање могућности и ограничења за изградњу жељених садржаја у границама обухвата са решењима колских прилаза, пешачких прилаза и предлозима прикључака на спољну инфраструктурну мрежу.

3.1. Намена

Према Плану генералне регулације насеља Владичин Хан (“Службени гласник Града Врања”, број 11/21 и 35/21) и Друга измена и допуна Плана генералне регулације насеља Владичин Хан (“Службени гласник града Врања”, број 15/23) предметна парцела се налазе у зони породичног становања ТЦ 3, али се дозвољава изградња вишепородичних стамбених објеката у зонама породичног становања као компатабилна намена у складу са параметрима за ТЦ 5.

Као компатибилне намене могу се наћи: услужне делатности, паркинг простори, зеленило и рекреативне површине, одговарајући објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

На подручју плана није дозвољено следеће:

- изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши стање животне средине;
- изградња мини хидроелектрана и других објеката и постројења за експлоатацију обновљивих извора енергије који могу да угрозе животну средину;
- изградња објеката и намена које могу да ометају обављање јавног саобраћаја и приступ објектима и парцелама;
- изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;
- изградња на јавним површинама осим објеката у функцији јавних садржаја и комуналне инфраструктуре.

Обухват се налази у Зони 6, а у овој зони није дозвољено обављање привредно производних делатности.

3.2. Регулација комплекса

Према Плану генералне регулације насеља Владичин Хан ТЦ 5, дефинисан је појас регулације са западне и северне стране обухвата Урбанистичког пројекта. То су улице Ђуре Јакшића и Косте Стаменковића.

Улица Ђуре Јакшића је градска саобраћајница II реда, која је у графичком прилогу ППР-а насеља Владичин Хан, у карти број 4. *"План саобраћаја и саобраћајних површина"*, означена као профил 11-11 са попречним профилом од 10.00 (2.5+6.00+1.5) метара.

Улица Косте Стаменковића је стамбена саобраћајница, која је графичком прилогу ППР-а насеља Владичин Хан, у карти број 4. *"План саобраћаја и саобраћајних површина"*, означена као профил 16-16 са попречним профилом од 5.00 (3.5+1.5) метара.

Улаз у зграду је са северне стране објекта, односно из Улице Косте Стаменковића.

Ширина фронта грађевинске парцеле је 40,30 метара, а сама површина грађевинске парцеле је 684 м².

Величина, облик, приступачност, условљеност из ППР-а као и њен положај у окружењу утицали су на предложено архитектонско-урбанистичко решење. Са урбанистичког аспекта изградњом предметног објекта, остварују се пре свега следећи циљеви: повећање интензитета коришћења простора и стварање новог урбаног амбијента модерног духа чиме се јача степен атрактивности локације (позиција и габарит објекта дати су у графичком прилогу).

Основни габарит приземља објекта заузима површину од 241 м², док површина објекта у основи првог спрата је 281 м².

Вертикални габарит објекта одређен је предложеном спратношћу и то По+П+З+Пк, укупном висином венца 15,49 метара и слемена 17,04 метара.

3.3. Нивелација комплекса

Терен је раван.

Приступне пешачке и колске површине усклађене су са постојећом нивелетом саобраћајнице.

3.4. Приступ локацији

Планирана су два колска прилаза локацији.

Један колски прилаз је са западне стране из Улице Ђуре Јакшића (к.п.бр. 768/4 КО Владичин Хан), градска саобраћајница II реда, попречног профила 10,00м (2,50м+6,00м+1,50м), ширина прилаза је 4,50м. Други колски прилаз је са северне стране из Улице Косте Стаменковића (к.п.бр. 784/4 КО Владичин Хан), стамбена саобраћајница, попречног профила 5,00м (3,50м+1,50м), ширина прилаза 4,80м. Саобраћајнице су асфалтиране, али нису изведене у планираном профилу.

Пешачки прилаз локацији је из Улице Косте Стаменковића, као и прилаз особама са посебним потребама, за које је планиран и подизни лифт до нивоа приземља.

3.5. Паркирање

Паркирање возила корисника планираног објекта обављаће се на предметној парцели.

Број паркинг места опредељен за планирану намену објекта је 11. Девет паркинг места су димензије 250х500 цм, два паркинг места су 200х550 цм. Кроз урбанистички пројекат није посебно дефинисан положај паркинг места за особе са посебним потребама, али по потреби може да се неко од паркинг места са већом ширином пренамени у паркинг место за особе са посебним потребама.

Нормативи који су коришћени за пројектовање су:

- број паркинг места за становање 0,7 ПМ / 1 стан;

3.6. Контејнер

За потребе сакупљања смећа, ради изношења, на парцели је опредељено место за контејнер, које се налази у северном делу парцеле, означено на графичким прилозима.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Приказ нумеричких података: намене, површина, спратност, индекс искоришћености, зелене површине и др., приказан је у следећој табели:

НУМЕРИЧКИ ПОДАЦИ - УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ		
	Према Плану	Према Урбанистичком пројекту
Намена	ТЦ 5 вишепородични стамбени објекти као компатибилна намена ТЦ 3	вишепородични стамбени објекат
Однос намене површина	становање	100,00%
	пословање	0,00%
Тип објекта	слободностојећи	слободностојећи

Обавезе из ПГР-а		
Мин. површина грађевинске парцеле	600 м ²	684 м ²
Мин. ширина грађевинске парцеле	12 м	40,30 м
Индекс изграђености на појединачним парцелама	2,8 1915 м ²	2,0 Укупна бруто површина предметног објекта је 1365 м ² , а укупна површина на парцели је 1366,5м ²
Индекс заузетости парцеле		41,30 % 282,50 м ² (281м ² предметни објекат + 1,50м ² део суседног објекта који залази у предметну парцелу)
Максимална спратност објекта	П+3+Пк(Пс)	По+П+3+Пк
Приступ парцели	из Улице Ђуре Јакшића и Косте Стаменковића	из Улице Ђуре Јакшића и Косте Стаменковића
Паркирање	Становање: 0,7-1,0 ПМ / 1 стан	15 стана по 0,7 = 10,5 пм УКУПНО 11 пм``
Површина под зеленилом	25 % 171 м ²	25 % 171 м ²
Хоризонтална регулација	Удаљење грађевинске линије од регулационе – 4,0м Удаљење објекта од бочне и задње ивице парцеле ½ висине објекта, а не мање од 5м	Удаљење грађевинске линије од регулационе – 4,0м Удаљење објекта од бочне и задње ивице парцеле је од 5,0 до 5,8м
Вертикална регулација	Максимум 16м до коте венца Максимум 18,5м до слемена	15,49м до коте венца 17,04м до слемена

5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Унутар парцеле све слободне површине дефинисане су у оквиру графичког приказа као зелене и поплочане површине. Део поплочаних површина користе се за улаз пешака у објекат, као и за улаз возила на паркинг на парцели, док се остале површине користе као зелене површине које 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 ПРИКЉУЧКА НА ИНФРАСТРУКТУРУ

За функционисање објекта са планираним сарджајем, предвиђају се инсталације воде, канализације, машинске инсталације грејања, вентилације и климатизације, електроенергетске инсталације, инсталације уземљења и громобрана, телефонске инсталације, ТВ и кабловске инсталације, и др.

Прикључење на мрежу комуналне инфраструктуре врши се према постојећим односно планираним техничким могућностима мреже а на основу прописа, сагласности и услова власника појединачних инсталација.

Услови имаоца јавних овлашћења су саставни део овог урбанистичког пројекта.

Саобраћајна инфраструктура:

Повезивање предметне парцеле са јавним путем планирано је са западне стране из Улице Ђуре Јакшића (к.п.бр. 768/4 КО Владичин Хан), градска саобраћајница II реда, попречног профила 10,00м (2,50м+6,00м+1,50м), ширина колског прилаза је 4,50м. Други колски прилаз је са северне стране из Улице Косте Стаменковића (к.п.бр. 784/4 КО Владичин Хан), стамбена саобраћајница, попречног профила 5,00м (3,50м+1,50м), ширина колског прилаза 4,80м и пешачког 1,70м. Саобраћајнице су асфалтиране, али нису изведене у планираном профилу.

Електроенергетска инфраструктура:

Прикључење планираног објекта на дистрибутивни електроенергетски систем врши се према условима ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуције Врање, који су саставни део овог урбанистичког пројекта.

Посматрано подручје има решено снабдевање електричном енергијом.

Све електроенергетске водове на предметној парцели решити путем подземног кабла.

Све електромонтажне радове на електричној мрежи извести у сагласности са важећим техничким прописима и нормативима.

Телекомуникациона инфраструктура:

Прикључење планираног објекта на јавну телекомуникациону мрежу врши се према условима Телеком Србија – РЕГИЈА НИШ, ИЗВРШНА ЈЕДИНИЦА ВРАЊЕ, који су саставни део овог урбанистичког пројекта.

Водоводна инфраструктура:

Водоснабдевање предметног објекта решава се прикључењем на јавну водоводну мрежу у свему према "Услови - подаци" од стране ЈП Водовод Владичин Хан, који су саставни део овог урбанистичког пројекта.

Одвођење отпадних и атмосферских вода:

Одвођење отпадних вода из предметног објекта решити према "Услови - подаци" од стране ЈП Водовод Владичин Хан, који су саставни део овог урбанистичког пројекта.

Атмосферску воду са крова објекта одвести интерном мрежом.

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:

За планирани објекат на основу Законом о заштити од пожара („Сл.гласник РС,, бр.111/09, 20/2015 и 87/2018) није потребно добити сагласност на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара.

7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Пре почетка израде пројекта за грађевинску дозволу потребно је урадити инжињерско-геолошко испитивање терена. На основу добијених резултата извршити одабир начина фундирања објеката и димензионисање темеља планираног објеката.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Планирани 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).

9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Према Плану генералне регулациј насеља Владичин Хан у обухвату урбанистичког пројекта нема евидентираних културних добара.

Уколико 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. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Планирани објекат ће бити изграђен у једној фази.

11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Општи подаци о локацији објекта

Предмет овог пројекта је израда пројектно-техничке документације за изградњу новог стамбеног објекта, спратности „По+П+3+Пс“, у Врању, на углу Улица Ђуре Јакшића и Косте Стаменковића, на к.п. бр. 769 К.О. Владичин Хан.

Обухват чини једна катастарска парцела која је угаона и неправилног облика. Са северне и западне стране предметне парцеле су саобраћајнице, а са јужне и источне су суседне катастарске парцеле. На парцели постоји изграђен један стамбени и један помоћни објекат. Такође се на парцели налази део објекта са суседне к.п.бр. 768/1 КО Владичин Хан. Постојећи стамбени и помоћни објекат на парцели биће уклоњени.

Опис климатских услова и зона сеизмишности

Објекат се налази у Владичином Хану са следећим климатским условима:

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

Објекат се налази у IX зони сеизмицности по МЦС скали

Опис усклађености са локацијским условима

Будући објекат ће у свему бити усклађен са постојећим условима на терену.

Обликовна, програмска и функционална карактеристика објекта

На архитектонско – функционалну поставку су утицали услови локације и захтеви инвеститора.

Објекат се састоји из подрума, приземља, три спрата и поткровља.

ПОДРУМ:

У подрумском делу је остава и степениште и лифт који води ка приземљу.

ПРИЗЕМЉЕ:

У приземном делу објекта се налази улазни део као и ходник са степеништем и лифтом. Из тог ходника се улази у три стамбене јединице.

СПРАТ (први, други и трећи):

На спратовима се налазе хоризонталне и вертикалне комуникације и три стамбене јединице.

ПОТКРОВЉЕ:

На етажи поткровља се налазе три стамбене јединице.

Комуникације унутар објекта су разрешене на једноставан и савремени начин и доступни су особама са посебним потребама. Улазни део објекта је из Улице Косте Стаменковића који води директно до лифта и степеница као вертикалне комуникације који воде од подрума до поткровља.

Све просторије у становима су функционално повезане и испуњавају све услове комфора, осветљене су, постоји могућност за природном вентилацијом и са термо и звучно изолацијом. У просторијама у којима нема природне вентилације, уграђени су вентилациони канали.

Станови су проје

Подаци о конструкцији објекта, условима фундирања и избором конструктивног система

Конструктивни систем је скелетни са носећим стубовима, гредама и АБ зидним платнима као и пуном армирано бетонском међуспратном конструкцијом дебљине 16 цм.

Објекат је фундиран на темељној контра плочи. Контра плоча се бетонира се на лицу места, као и сви остали делови конструкције.

Подземне воде нису очекиване.

Носачи кровног покривача су дрвени рогови и рожњаче. Кров је вишеводан.

Кровни покривач је цреп и ТР лим.

Опис предвиђеног материјала

Спољашни зидови се зидају од гитер блока дебљине 20 цм, који је споља обложе. Спољашни зидови се зидају од термо блока дебљине 25 цм, који је споља обложен демит фасадом д=10 цм, док су унутрашњи преградни зидови зидани шупљим блоковима дебљине д=20 цм и д=12 цм, у продужном малтеру 1:3:9.

Кровни покривач је цреп и ТР лим на летвама, постављен на дашчану подлогу, који се ослањају на дрвене греде димензије 10/12 цм.

Термичка заштита таванске конструкције остварује се плочама од стиропора д=10 цм, које су постављају на таванску плочу.

Прозори и балконска врата су од шестокоморних пластичних профила двоструко застакљени термо стаклом 4+12+4 мм, док су улазна врата од алуминијумске браварије застакљене термопан стаклом 4+12+4 мм.

Одвод воде са крова решен је помоћу олучних хоризонтала и вертикала са задње стране објекта од пластифицираног лима д=0,55мм.

Опшивање прозорских банака је пластифицираним лимом д=0,55 мм.

Унутрашњи зидови у кухињи се облажу керамичким плочицама до висине 1,60 м, док се у санитарним просторијама облажу керамичким плочицама до плафона.

Унутрашњи зидови се малтеришу продужним малтером, глетују и боје

полудисперзивном бојом.

Подови су решени на неколико начина у зависности од функције просторије. У стамбеном делу објекта у кухињи, купатилу и тераси под је од керамичких плочица. Подови у ходнику, дневном боравку и собама су од паркета. Паркет се поставља преко лепка на цементној кошуљици $d=4$ цм, испод које је ПЕ фолија, која је преко стиропора $d=2$ цм. Керамичке плочице се постављају на цементном малтеру $d=5$ цм са једним слојем хидроизолације од "Кондор 3" или „Сика“ премаза, преко цементне кошуљице $d=5$ цм.

Унутрашња врата су дрвена, од којих врата на дневном боравку су са стакленом испуном.

НАПОМЕНА:

Тачне дебљине термоизолације биће дате у Пројекту за грађевинску дозволу после урађеног Елабората енергетске ефикасности.

Подаци о пројектованим унутрашњим и спољашњим инсталацијама

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Сви санитарни уређаји су домаће производње, а монтирати их у свему према пропису и упутству произвођача. Припрема зидних и подних површина мора бити изведена тако да се може извршити нормална монтажа опреме са прописним растојањем, положајем, висинама и тд. После монтаже сваки уређај мора бити очишћен и испробан на функционалност.

Инсталацију водовода извести од пластичних цеви уграђених испод керамичких плочица. На свим прикључцима на санитарну воду поставити пропусне вентиле, а на свакој вертикали поставити испусне славине. Цевну мрежу водовода испитати на пробни притисак од 15.00 бара у трајању од 60 минута. По извршеном испитивању, а пре употребе целу водоводну мрежу дезинфиковати и добро испрати.

Канализациони хоризонтални огранци, вертикале као и спољни одводи су од пластичних цеви одговарајућег пречника. Пречници цеви одређени су према броју и врсти санитарних уређаја, као и према важећим прописима и нормама. Све канализационе инсталације вођене у рововима полагати преко слоја песка дебљине $d=10,00$ цм. По завршеној монтажи, а пре затрпавања ровова целокупну мрежу испитати на водонепропустљивост и проверити изведени пад.

ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ

Напојни кабал је подземним путем доведен до КП ормана, а затим је положен у зиду испод малтера до главне разводне табле, као и сва електро инсталација у објекту. Мерење утрошка електричне енергије врши се у двотарифном бројилу. Електрична инсталација осветљења и термо потрошача изведена су проводницима ПП -У у зиду испод малтера. Светилке се укључују помоћу узидних прекидача, на зиду углавном поред улазних врата.

12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

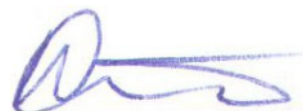
Урбанистички пројекат је израђен у 3 (три) истоветна примерака и састоји се од текстуалног дела, графичког дела и прилога. Два примерка се уручују инвеститору, а један примерак остаје у архиви обрађивача Урбанистичког пројекта.

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

Саставни део Урбанистичког пројекта је Идејно решење које је урађено за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације. Идејно решење је саставни део Урбанистичког пројекта само у погледу битних елемената који су неопходни за утврђивање усклађености са планским документом (намена, БРГП, габарит, хоризонтална и вертикална регулација, положај на парцели, приступ парцели, број функционалних јединица, капацитети и сл), док су остали приказани детаљи необавезујући у даљој разради техничке документације.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Ненад Стојковић, диа



Ц. ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

САДРЖАЈ:

1. Обавештење по захтеву у вези разматрања предлога урбанистичко архитектонске разраде к.п.бр. 769 КО Владичин Хан од општинске управе Владичин Хан, одељења за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове бр. 35-1/2025-05 од 24.01.2025. године.
2. Информација о локацији - Општинска управа Владичин Хан, Одељење за урбанизам, имовинско правне, комуналне и грађевинске послове, бр. 350-18/2025-03, од 17.03.2025. год.
3. Катастарско-топографски план – Геодетски биро ГЕОБАКС Владичин Хан, од 20.12.2024.
4. Услови Телеком Србије, бр. Д211-21094/3-2024 од 17.01.2025. год.
5. Услови Електродистрибуције Србије, бр. 8Т.1.1.0-D-07.06-17379-25 од 01.02.2025. год.
6. Услови ЈП Водовод Владичин Хан, бр. 108 од 17.01.2025. год.
7. Услови ЈП за комунално уређење Владичин Хан, бр. 77 од 21.01.2025. год.

1. Обавештење по захтеву у вези разматрања предлога урбанистичко-архитектонске разраде

Република Србија
ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН
Одељење за урбанизам, имовинско-правне,
комуналне и грађевинске послове
Број: 35-1/2025-05
24.01.2025.година
ВЛАДИЧИН ХАН

СПАСИЋ МИЛОШ

ВЛАДИЧИН ХАН
Ул. Светозара Марковића бр.29

ПРЕДМЕТ:Обавештење.

Поштовани,

у вези Вашег захтева број 35-1/2/2025-05 од 17.01.2025.године, а у вези разматрања предлога урбанистичко-архитектонске разраде катастарске парцеле број 769 КО Владичин Хан, који је израђен од стране Предузећа ВеЛеН ГРОУП доо Врање, обавештавате се о следећем:

На основу приложене скице/предлога могућег решења разраде парцеле чланови комисије су заузели једногласни став:

- У складу са Планом генералне регулације насеља Владичин Хан, дозвољена је изградња вишепородичних стамбених објеката у зонама породичног становања, као компатибилна намена у складу са параметрима за ТЦ(типичне целине)5.
- Уз поштовање услова из Плана генералне регулације насеља Владичин Хан, у погледу параметара за грађење на предметној катастарској парцели, обрађивач пројектно техничке документације може наставити са даљом разрадом кп.бр.769 КО Владичин Хан. Посебна инструкција се упућује обрађивачу да приликом одређивања диспозиције и волумена објекта, посебну пажњу обрати на евентуалну потребу осталих корисника стамбеног блока да разраду сопствених парцела могу планирати по истом принципу који важи за предметну парцелу.
- Приликом разраде могућности изградње на предметној парцели посебну пажњу обратити на зону школе у непосредној близини локације.
- Након израде Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде кп.бр.769 КО Владичин Хан потребно је исти доставити Комисији за планове на коначно одлучивање, након спроведеног поступка јавне презентације, од стране надлежног органа.



Самостални саветник,
Марија Андрејевић, дипл.инж.арх.

2. Информација о локацији



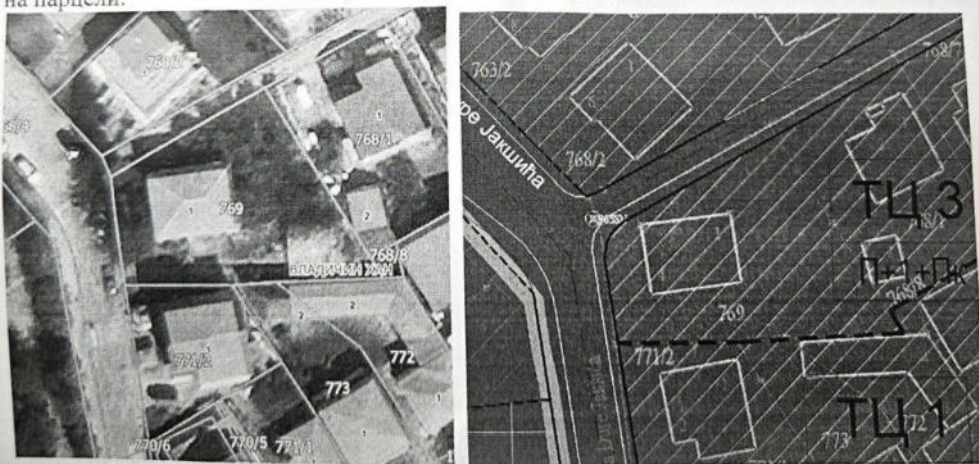
Република Србија
ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН
Одељење за урбанизам, имовинско-правне,
комуналне и грађевинске послове
IV Број: 350-18/2025-03
17.03.2025.године
ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву Милоша Спасића, ул. Светозара Марковића бр. 29, 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, 52/2021 и 62/2023) и Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Враћа број 11/2021, 35/2021 и 15/2023), издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

О могућностима и ограничењима градње на катастарској парцели број 769 (735м²) обе КО Владичин Хан.

Правила грађења се утврђују на основу Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Враћа број 11/2021), по коме се предметна парцела налазе у зони 6 – Трач, ТЦ 3 – породично становање са слободностојећим објектима на парцели.



Извод (графички) из ГеоСрбије и ПГР Општине Владичин Хан

Правила грађења која важе за предметне парцеле а односе се на ТЦ 3:

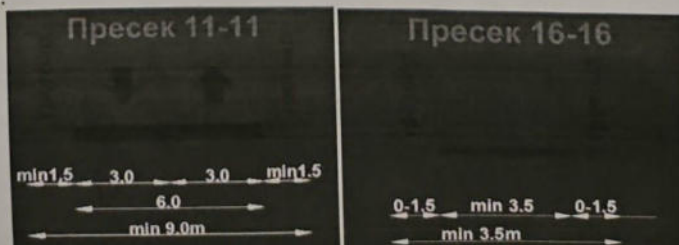
- Индекс изграђености парцеле мах. 0,8
- Најмања површина парцела 300 м²,
- Спратност објекта до П+1+Пк/Пс (9,0м до коте венца, 12,5м до коте слемена), Пк (поткровље) – простор унутар кровне конструкције са надзитком до 1,6м, Пс (повучен спрат) – последња етажа повучена од фасадне равни мин 1,5 м
- Проценат озелењених површина на парцели 35%,
- Паркирање: 1 ПМ/1 стан и 1 ПМ/80 м²,
- Грађевинска линија је на четири метра од регулационе линије,

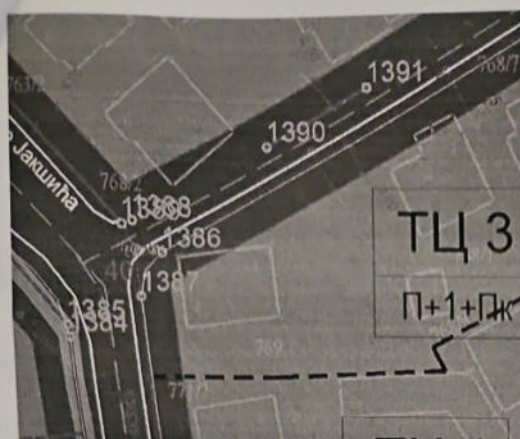
Правила грађења за ТЦ 2, ТЦ 3, ТЦ 4

- Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели као слободностојећи (објект који не додирује ни једну линију грађевинске парцеле) и у прекинутом низу (објект 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 објект, 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.

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

Део парцеле је намењен за реализацију саобраћајница (тротоара) – објекти јавне намене а према графичком прилогу испод, парцела на углу две саобраћајнице пресека 11-11 и 16-16.





Координате тачака X/Y – оса улице		
40	7587789.50	4729847.47
627	7587882.53	4729902.52
621	7587803.23	4729780.18

Координате тачака X/Y – регулација		
1386	7587796.99	4729851.94
1387	7587794.17	4729846.41
1382	7587801.34	4729790.97

Извод (графички) из ПГР Владичин Хан

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

Компатибилност намена

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;

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.

Надзидати, дозидати адаптирати и реконструисати се могу сви постојећи објекти који својим положајем на грађевинској парцели, укупном бруто површином (постојећа+надзидана+дозидана) и спратношћу не излазе из оквира Планом задатих урбанистичких услова. Није дозвољено, надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова, формирање поткровља у више нивоа. Максимална висина надзидка поткровне етажне при изградњи класичног крова је 1,6m, односно 2,2m од коте пода поткровља до прелома косине мансардног крова. За осветљење новог корисног простора у таванима или поткровљима користити прозоре постављене у равни крова, или постављањем вертикалних кровних прозора – кровних "баца" и то тако да на једном објекту може бити само један ред кровних баца на истој висини. Максимална дозвољена чиста висина кровне "баце" је 2,6m од коте пода.

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.

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

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.

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

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.

Због боље организације и искоришћености простора капацитети могу бити већи од збира капацитета појединачних спојених катастарских парцела, али не већи од Планом дефинисаних за дату типичну целину.

Приступ грађевинским парцелама са јавне површине може се обезбедити и преко сукорисничких површина, односно грађевинске парцеле интерног колског приступа. На новоформираним грађевинским парцелама важе правила изградње за планирану намену и и није могућа њихова промена, а капацитети се одређују на основу површине сваке појединачне нове грађевинске парцеле.

Основни принцип који је потребно поштовати приликом формирања парцела је да се сва неопходна заштита (заштитна удаљености од суседа, појасеви санитарне заштите и слично) мора обавити унутар саме грађевинске парцеле, као и да се потребе за паркирањем морају решавати искључиво унутар комплекса, односно парцеле.

Објекат компатибилне намене може се градити на површинама друге претежне намене:

Породично становање	Услугне делатности, непроизводно пословање, зеленило, одговарајући објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре,
Вишепородично становање	Услугне делатности, паркинг простори, зеленило и рекреативне површине, одговарајући објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре

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 грађења

- 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, дократи, 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.

Зелене површине у блоковима за вишепородично становање

Поред становања у централним градским блоковима, или у њиховој непосредној близини, се често налазе објекти административног, културно-просветног и услужног карактера. Ове површине имају велики социјални значај јер њихов квалитет одређује не само комфорне услове за становништво, већ и санитарно-хигијенске и микроклиматске услове животне средине. Посебну пажњу посветити организацији простора како би се формирале целине за игру деце, спортске активности и миран одмор.

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;

Потребе за паркирањем решити по правилу у оквиру грађевинске парцеле, у гаражи у објекту или на грађевинској парцели.

Грађевинску парцелу оградити искључиво транспарентном оградом највеће висине 1,5m, тако да висина зидаог дела може бити највише 1,0m.

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.

Предметна локација је на углу у директној вези са ул. Ђуре Јакшића (768/4 КО Владичин Хан) на западу и ул. Косте Стаменковића (784/4 КО Владичин Хан) на северу локације, те може испунити услов за грађевинску парцелу након издавања површине планиране за јавну намену.

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.

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.

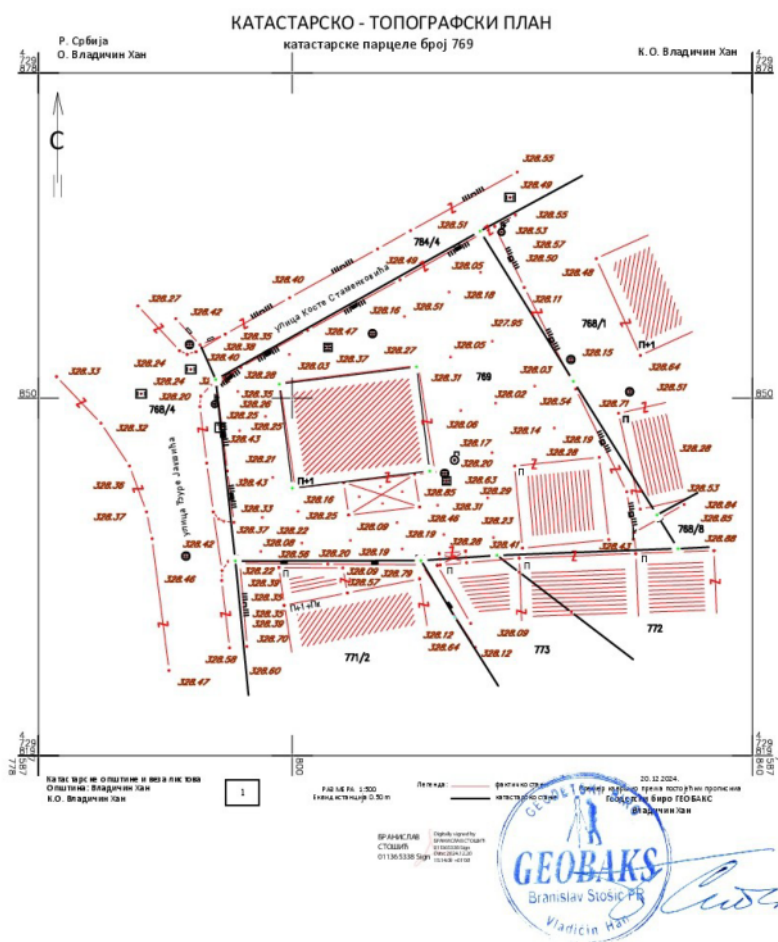
Издата Информација о локацији важи до усвајања новог или измене постојећег планског документа на основу кога је издата.

САМОСТАЛНИ САВЕТНИК

Милош Јовановић, д.и.а.



3. Катастарско топографски план



4. Услови Телеком Србије

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д211 - 21094/3-2024 А.Перић

ДАТУМ: 17.01.2025 год

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 39

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

НИШ, ВОЖДОВА 11А

ВЕЗА:

На захтев инвеститора: Милош Спасић, ул. Светозара Марковића бр. 29., Владичин Хан, на основу члана 53а, а у вези са чланом 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, , 83/2018, 2/2019 и 62/2023), члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“ број 113/2015, 96/2016 и 120/2017), члана 8. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Закона о електронским комуникацијама („Службени гласник РС“ број 44/2010, 60/2013, одлуке УС и 62/2014) и ситуације са уцртаним ТК кабловима, а у циљу заштите ТК објеката и стварања услова за реализацију планова развоја телекомуникационе мреже Телекома Србија, овим дајемо:

ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

за израду урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на КП бр. 769 КО В. Хан

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

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

1. Уколико на истој локацији постоје самоносиви каблови, исти се не смеју оштетити приликом извођења радова на предметном објекту.

2. Уколико је потребно измештање самоносивих каблова и стубова, Извођач-инвеститор је дужан да се благовремено обрати надлежној служби „Телекома Србија“ - Служба за мрежне операције Врање, шеф Тома Димитријевић, контакт телефон 017/417-081. Трошкове евентуалног измештања сноси Извођач-инвеститор.

3. Уколико приликом извођења радова дође до оштећења самоносивих каблова и стубова трошкове оправке оштећења сноси извођач-инвеститор.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ

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

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

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

II Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

Од планираног места концентрације ТФ инсталација у ИТО (инсталациони телефонски орман) у приземљу објекта, до границе грађевинске парцеле са улицом односно до најближег места за прикључење објекта на постојећу ТК инфраструктуру, потребно је положити 1 ПЕ цев Ø 40мм,. Наведена цев се полаже у ров дубине 0,8 м и треба да буду проходне у целој дужини, без тачке прекида.

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

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

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

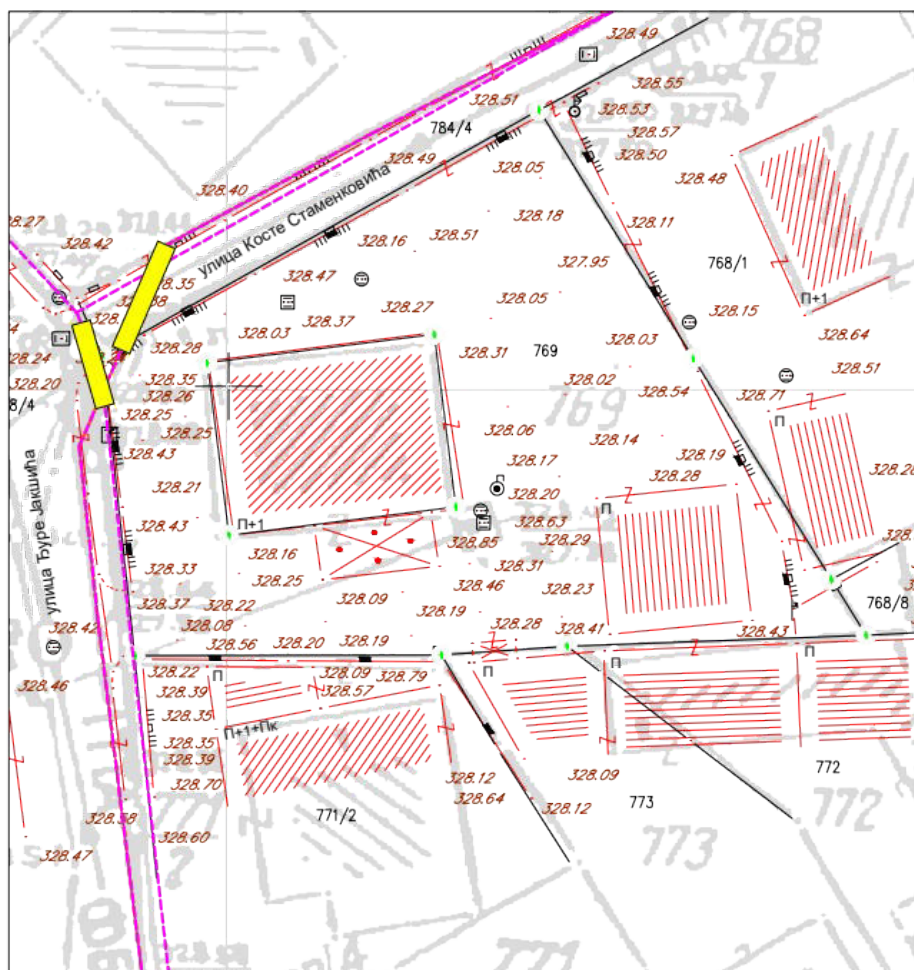
С поштовањем,

Шеф службе за планирање и изградњу мреже Ниш

Boban Ilić
200016642

Digitally signed by
Boban Ilić 200016642
Date: 2025.01.17
13:27:27 +01'00'

Маја Мрдаковић - Тодосијевић, дипл.инж.



Легенда :

-  Подземни телефонски каблови
-  Извод на стубу
-  Оптички кабл
-  Постојећи прелаз Пе и ПВЦ цеви
-  Ваздушни оптички каблови
-  PVC цев 11 40 коју треба положити у ров

обрадила :
А. Перић
16.01. 2025.

Boban Ilić
200016642

Digitally signed by
Boban Ilić 200016642
Date: 2025.01.17
13:28:05 +01'00'

Шеф службе
за планирање и изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић Тодосијевић дипл. инж.

5. Услови Електродистрибуције Србије



ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ

ПР-ЕНГ-01.19/01

Наш број: 8Т.1.1.0-D-07.06-17379-25

МИЛОШ СПАСИЋ

Ваш број:

СВЕТОЗАРА МАРКОВИЋА бр. 29

Врање, 01.02.2025

17510 ВЛАДИЧИН ХАН

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 769 на К.О. ВЛАДИЧИН ХАН), ВЛАДИЧИН ХАН за изградњу ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО ОБЈЕКТА на кат. Парц. бр. 769 на К.О. Владичин Хан,у Владичином Хану

Поводом Вашег захтева, наш број 8Т.1.1.0-D-07.06-17379-25, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 769 на К.О. ВЛАДИЧИН ХАН ,), ВЛАДИЧИН ХАН, обавештавамо Вас следеће:

Анализом постојећег стања ЕЕО у кругу предметне локације, констатовали смо да на предметним парцелама бр.кат.парц 769 на К.О. Владичин Хан не постоје енергетски водови. У непосредној близини парцеле пролази 10кV подземни вод приказан на следећој скици.



Електро...
11070 Београд – Нови Београд
Булевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466

Страна 1 од 4

Капацитете ДСЕЕ за прикључење будућег вишепородичног стамбеног објекта на ДСЕЕ није могуће проценити јер подносиоц захтева није доставио потребне податке и пратећу техничку документацију. Начин прикључења објекта на ДСЕЕ ће бити дефинисан у Условима за пројектовање и прикључење на основу пројектне документације за будући објекат према Правила о раду дистрибутивног система.

Уколико у моменту издавања услова не постоји **изграђена електроенергетска инфраструктура** (недостајући ЕЕО) на предметном локалитету потребно је:

1. Изградити све недостајуће ЕЕО
2. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је закључивање уговора о изградњи недостајућих електроенергетских објеката са имаоцем јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ доо Београд, огранак Врање
3. Решење којим се одобрава изградња недостајућих ЕЕО и употребна дозвола треба да гласи на „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Врање као инвеститора и подносиоца захтева као финансијера.
4. Закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Врање ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра.

За прикључење будућег објекта на дистрибутивни систем електричне енергије (ДСЕЕ) неопходно је предвидети трасу - коридоре за 0,4kV водова од будуће тачке прикључења до ормана мерних места (ОММ). Сви каблови морају задовољавати услове дефинисане важећим Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени гласник РС“, бр. 80/15). Након полагања свих каблова, обавеза је да се изврше сви неопходни радови на заштити свих простора од продора воде и пожара уградњом водоотпорних и ватроотпорних испуна.

У објекту је потребно предвидети темељни уземљивач, а у близини ормана мерних места обавезно је предвидети и шину за главно изједначавање потенцијала.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, Огранак Електродистрибуција Врање ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

ОПШТИ УСЛОВИ ЗА УКРШТАЊЕ И ПАРАЛЕЛНО ВОЂЕЊЕ

Обзиром на радове на изградњи прикључака на инфраструктуру и остале потребне радове и обзиром на постојећу и будућу електродистрибутивну мрежу на предметној локацији, дајемо опште услове за укрштање и паралелно вођење:

- При изради техничке документације придржавати се закона и техничких прописа. У пројекат по потреби треба предвиди заштиту и потребно измештање постојећих ЕЕО пре изградње пројектованог објекта, при чему Инвеститор решава све имовинско-правне односе настале због потребе измештања. У случају приближавања делова објекта надземним електроенергетским објектима поштовати одредбе „Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV“ („Службени лист СФРЈ“ бр. 65/88 и „Службени лист СРЈ“ бр. 18/92) и „Правилника о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова“ („Службени лист СФРЈ“ бр. 6/92). Обратити пажњу на надземне електродистрибутивне објекте – мрежу и трафостанице.

Обзиром на радове на изградњи прикључака на инфраструктуру и остале потребне радове и обзиром на постојећу и будућу електродистрибутивну мрежу на предметној локацији, приликом планирања објеката испоштовати услове за укрштање и паралелно вођење карактеристичних објеката инфраструктуре са електродистрибутивним објектима у складу са Техничким препорукама ЕПС (Техничка препорука број 3 (ТП-3) V – издање: 2012, Основни технички захтеви за избор и монтажу енергетских каблова и кабловског прибора у електродистрибутивним мрежама 1kV, 10kV, 20kV, 35kV и 110kV). Комплетан текст ТП-3 се може наћи на адреси <http://www.epsdistribucija.rs/index.php/zakonska-regulativa/interni-standardi>.

1. Инвеститор је у обавези да поштује следеће:

- 1.1. Хоризонтална удаљеност енергетског кабла и електронских комуникација мора износити

најмање:

- 0,5m за каблове 1kV и 10kV
- 1m за каблове преко 10kV

- 1.2 Укрштање енергетског кабла и водова електронских комуникација врши се на вертикалном размаку од најмање 0,5m. Водови електронске комуникације се на месту укрштања постављају изнад енергетског кабла. Угао укрштања по правилу треба да је што ближи 90°.
- 1.3. Уколико не могу да се постигну размаци према тачкама 1.1. и 1.2, на тим местима енергетски кабл мора бити положен у заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3m.
- 1.4. Заштитне цеви, пластични штитници, сигналне траке и кабловске ознаке се не смеју уништавати и морају се вратити у првобитни положај.
- 1.5. Инвеститор је у обавези да заштити постојеће кабловске водове у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V („Службени лист СФРЈ”, бр. 4/1974 и 13/1978).
- 1.6. Траса каблова електронских комуникација мора бити удаљена најмање 1m од најближе стране бетонског постоља стуба. Статичка стабилност стубова не сме бити угрожена.
- 1.7. У траси на којој се врши изградња електронских комуникација налазе се подземни 0,4 kV кабловски прикључци који су повезани са надземном НН мрежом а нису учртани у КАТ-ком.
- 1.8. При укрштању и паралелном вођењу надземног електроенергетског вода са мрежом електронских комуникација, поштовати одредбе „Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV” објављеног у „Службеном листу РС” број 65/88 и 18/92.

2. Додатни услови за извођење радова на изградњи објекта

- 2.1. Грађевинске радове у непосредној близини електроенергетских објеката вршити ручно, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите.
- 2.2. Најкасније осам дана пре почетка било каквих радова у близини електроенергетских објеката инвеститор је у обавези да се у писаној форми обрати Служби за припрему и надзор одржавања Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Врање, Врање, у коме ће навести датум и време почетка радова, одговорно лице за извођење радова и контакт телефон.
- 2.3. Обавезује се инвеститор да уколико приликом извођења радова наиђе на подземне електроенергетске објекте, одмах обавести Службу за припрему и надзор одржавања Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Врање, Врање.
- 2.4. У случају потребе за измештањем електроенергетских објеката морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз претходну сагласност Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Врање. Трошкове постављања електроенергетског објекта на другу локацију, као и трошкове градње, у складу са чл.217. Закона о енергетици („Сл.гласник РС” бр. 145/14), сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање.
3. Пројектовати у складу са положајем постојећих кабловских водова добијених из Катастра водова РГЗ-а!
4. Ови Услови имају важност 12 месеци од дана издавања.
5. Уколико настану промене које се односе на ситуацију трасе-локације предметног објекта, инвеститор је у обавези да промене пријави и затражи издавање нових услова.
6. Услови за укрштање и паралелно вођење са овереним ситуацијама морају бити у садржају пројектне документације.
7. За неуважавање било којег од наведених услова инвеститор сноси пуну одговорност.

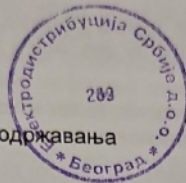
ОСТАЛИ УСЛОВИ

Обавеза инвеститора је да у свом пројекту провери противпожарне услове за каблове. Ови услови имају важност 12 месеци и могу се користити искључиво за израду Урбанистичког пројекта предметног објекта ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА на кат. парцелама бр. (парцела бр. 769 на К.О. ВЛАДИЧИН ХАН), у ВЛАДИЧИН ХАН и у друге сврхе се не могу користити.

С поштовањем,

Достављено:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Служби за припрему и надзор одржавања
4. Писарници



Директор огранка

Горан С Николић

6. ЈП Водовод Владичин Хан

Милош Спасић
Светозара Марковића 29
17510 Владичин Хан

Предмет: Услови

На захтев инвеститора од 16.01.202 код нас заведеног под бројем 108 дана 17.01.2025 а који се односи на издавање услова за пројектовање и прикључење вишеспратног стамбеног објекта на кп бр 769 КО Владичин Хан ,а за потребе израде урбанистичког пројекта тј, архитектонско-урбанистичке разраде локације , у складу са чл. 8. 8а. 8б. 53а. и 54. Закона о планирању и изградњи РС (Сл. Гласник РС, број 72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/14 и 145/14,83/2018,31/2019,3772019,9/2020 и 52/2021 и 62/23), као и излазком стручне екипе на терену дају се:

Услови - подаци

1. На предметној локацији постоји подземна инсталација ЈП Водовод Владичин Хан која би изградњом предметног објекта била угрожена.

2. На кп.бр.769 К.О.Владичин Хан постоји објекат, прикључен на водоводну и канализациону мрежу. Ако постојећи прикључак и место прикључења не задовољавају потребе новоизграђеног објекта, постоји могућност новог прикључка на водоводну мрежу профила 5/4" . Положај водоводне мреже и канализационе мреже дат у ПРИЛОГУ.

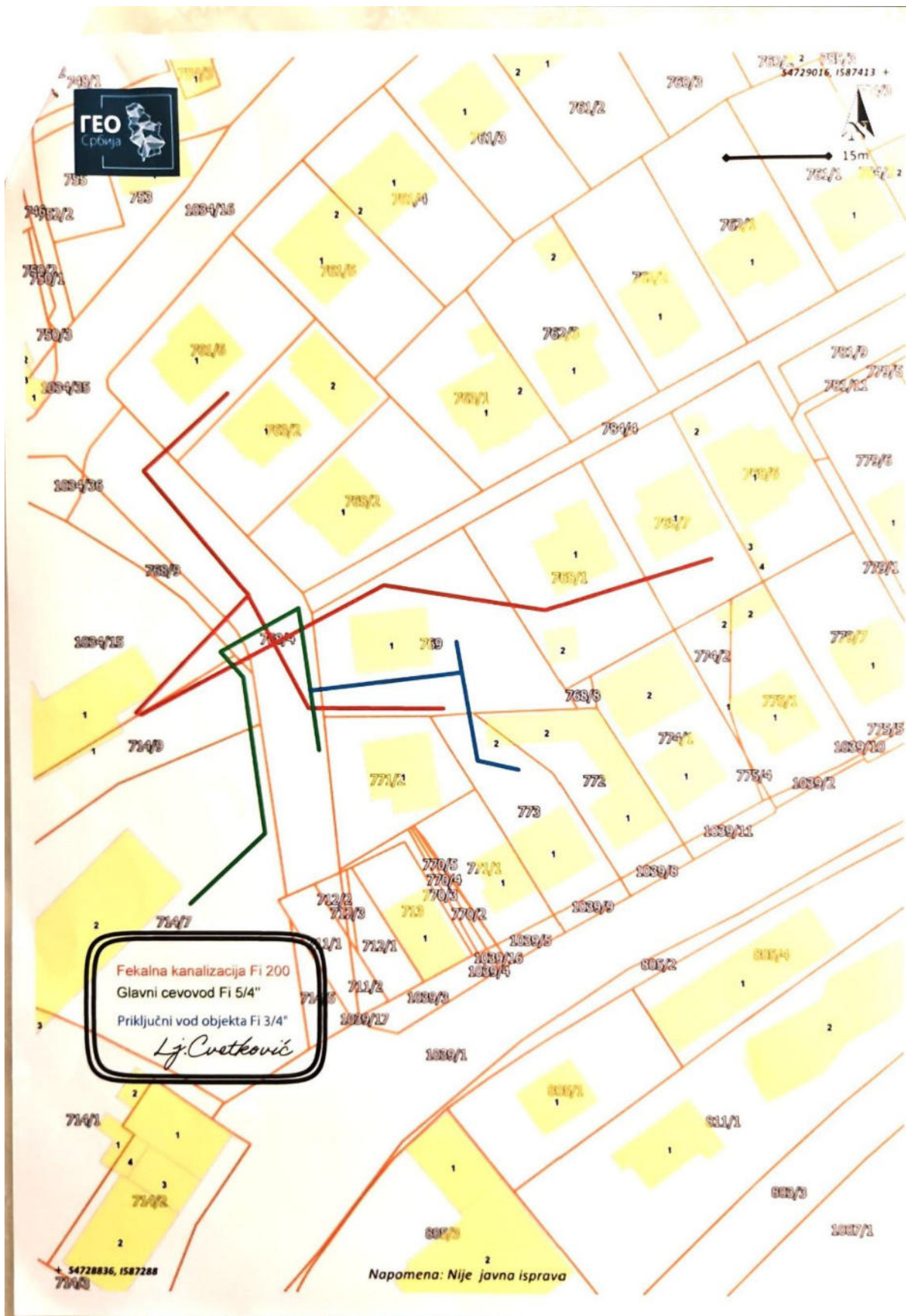
3. Кроз кп бр. 769 КО Владичин Хан прилази водоводна мрежа на којој се налази прикључак за постојећи објекат и за објекат на парцели кп.бр 773. Кроз предметну парцелу пролази и канализациона мрежа профила Ø 200 која представља колектор за тај део насеља и може бити бити угрожене изградњом .

Инвеститор је дужан да приликом изградње предметних садржаја на овој парцели да води рачуна о функционалности канализационе и водоводне мреже. У случају оштећења дужан је да иста отклони. А у случају да постојећа водоводна или канализациона мрежа ремети изградњу и функционисање предметних садржаја, инвеститор је у обавези да исту измести о свом трошку а све по правилима струке, и важећој законској регулативи.

ЈП“ Водовод „Владичин Хан
Број : 108/25-134
Датум: 21.01.2025 год

ВЕСНА
СТОЈКОВИЋ
0402972748715-
0402972748715

Digitally signed by ВЕСНА
СТОЈКОВИЋ
0402972748715-0402972748715
Date: 2025.01.21 09:42:04 +01'00'



7. Услови ЈП за комунално уређење Владичин Хан

ЈП ЗА КОМУНАЛНО УРЕЂЕЊЕ ВЛАДИЧИН ХАН
ул. Владике Пајсија бб. ПИБ: 106705858, Матични број: 20663944
Текући рачун: 160-398725-08
Тел. 017 473 648 E-mail: komunalnohan@gmail.com

Милош Спасић
ул. Светозара Марковића бр.29,
17510 Владичин Хан

“ЈП за комунално уређење”
Владичин Хан
Бр. 77
21. 04. 2025 год.

Предмет: Достављање услова за израду урбанистичког пројекта

Јавно предузеће за комунално уређење Владичин Хан, Владике Пајсија бб. Владичин Хан, као управљач јавних и некатегорисаних путева на територији Општине Владичин Хан и као ималац јавних овлашћења, поступајући по захтеву Милоша Спасића ул. Светозара Марковића бр.29, Владичин Хан, број: 49 од 17.01.2025. године, за издавање техничких услова за **израду урбанистичког пројекта - архитектонско-урбанистичке разраде локације вишепородичног стамбеног објекта на катастарској парцели бр. 769 КО Владичин Хан**, у складу са чланом 53 Закона о планирању и изградњи РС (“Сл. гласник РС”, број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник РС бр. 32/2019) и Законом о путевима (“Сл. гласник РС”, број: 41/2018 и 95/2018 – др.закон и 92/2023 и др. закон), инвеститору Милошу Спасићу ул. Светозара Марковића бр.29, Владичин Хан издаје следеће:

УСЛОВЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Уз захтев је приложено следеће:

- Катастарско-топографски план катастарске парцеле број 769 КО Владичин Хан

Подносиоцу захтева Милошу Спасићу ул. Светозара Марковића бр.29, Владичин Хан у поступку издавања услова за **израду Урбанистичког пројекта – архитектонско-урбанистичка разрада локације вишепородичног стамбеног објекта на кп. бр. 769 КО Владичин Хан**, издају се услови за пројектовање на државним и општинским путевима који припадају путевима општине Владичин Хан према важећој Одлуци о јавним и некатегорисаним путевима на територији општине Владичин Хан (“Сл. гласник Града Врања”, број 35/16):

Ови услови могу се користити искључиво у сврху израде техничке документације.

Комплекс стамбеног објекта се предвиђа у Владичином Хану, поред улица Ђуре Јакшића и улице Косте Стаменковића за које ће бити размотрени услови прикључка на делу излаза и улаза.

Предметни комплекс може се планирати и пројектовати у појасу поред јавних и некатегорисаних путева, улица на територији општине Владичин Хан уз испуњење следећих услова:

- приликом израде пројекта водити рачуна о заштитном појасу и појасу контролисане градње у зони поменутих улица.
- сагледати да ли је планском и пројектном документацијом општине где је планирана изградња стамбеног објекта предвиђена евентуална реконструкција, или проширење постојећих улица.
- графички део пројекта за изградњу саобраћајног прикључка предметног комплекса на предметне улице на делу улаза и излаза и веза са осталим улицама у окружењу, урадити на катастарско-топографској подлози сачињеној од стране надлежне Службе за катастар непокретности Републичког геодетског завода у складу са Законом о државном премеру и катастру ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 - одлука УС, 96/2015, 47/2017 - аутентично тумачење, 113/2017 - др. закон, 27/2018 - др. закон, 41/2018 - др. закон, 9/2020 - др. закон и 92/2023).
- при изради пројекта за даљу реализацију предметног комплекса и саобраћајног прикључка на предметне улице неопходно је претходно утврдити све битне апсолутне стационаже улица, садржаје и инфраструктуру предметног комплекса.
- за израду одвијања саобраћаја у зони планираног прикључка на улицу планирати прописне ширину, подужне и попречне падове коловоза, прописне радијусе предметног прикључка ради прописног укључења, а све према Правилнику о условима који са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл.гласник РС“ бр.50/11).
- за режимску рачунску брзину кретања возила на предметним улицама према прописима на основу анализе безбедности саобраћаја у зони прикључка предметног комплекса на предметним улицама.
- са евентуалним издигнутим ивичњацима или ивичним тракама ширине 0,35м.
- саобраћајно оптерећење према подацима о бројању саобраћаја на предметној деоници-комплексу.
- са полупречницима закривљења саобраћајних прикључака утврђеним сходно комплексу и меродавним возилима.
- са прописном дужином прегледности имајући у виду просторне и урбанистичке карактеристике ширег окружења локације, уз пуно уважавање просторних и урбанистичких карактеристика ширег окружења те локације и у свему у складу са ЈУС У.Ц4.050 1990-Пројектовање и грађење путева, Површински чворови, Технички услови, као и Правилнику о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни елементи јавног пута.
- острва у зони саобраћајног прикључка морају бити пројектована да омогуће нормалан саобраћај, прегледност, прописно постављање саобраћајних знакова и прописно удаљење спољне ивице саобраћајног знака до ивице коловоза од мин.0,50м.

- пројектом саобраћајног прикључка мора бити обухваћена и хоризонтална и вертикална сигнализација на предметним улицама, саобраћајном прикључку и прикључној саобраћајници предметног комплекса у широј зони прикључења, нарочито обратити пажњу да се са претметне улице врши касније укључење на остале улице у окружењу.
- пројектованим саобраћајним прикључком мора бити адекватно решено прихватање и одводњавање површинских вода са платоа комплекса и прикључне саобраћајнице предметног комплекса уз решење одводњавања и усклађивање са системом предметне улице или посебно.
- оградe и дрвеће поред јавних путева, улица подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.
- пројектом мора бити адекватно решен пешачки, бициклистички, стационарни саобраћај и заштита постојећих и нових инсталација.
- грађевинска линија од регулације у односу на ул. Ђуре Јакшића и Косте Стаменковића износи 5,00м.
- морају се утврдити локације и стационаже постојећих инсталација и заштитити исте, као и планиране трасе нових инсталација са утврђеним тачним стационажама предметне улице на почетку и на крају паралелног вођења, на месту лома инсталација, подбушивања улице и на месту уласка и изласка инсталација из катастарске парцеле које припадају предметној улици.
- све инсталације морају бити максимално удаљене од ивице предметне улице мин.3,0м од крајње тачке попречног профила улице(изузетно ивице коловоза) предметне улице и мин.1,50м испод најниже коте коловоза, заштитна цев у случају подбушавања мора бити мин. 3,0м дужа од крајње тачке попречног профила (изузетно ивице коловоза) предметне улице.
- трасу инсталације учртати на ситуационом плану са уписаном ознаком, бројем потребних пресека или бројем стационаже пута, са назначеном дужином, пречником, котама и растојањима од ивице коловоза предметног пута.
- да техничку документацију изради предузеће, односно друго правно лице које је уписано у одговарајући регистар за израду техничке документације за ту врсту објеката и које има запослена лица са лиценцом за одговорног пројектанта.
- у техничкој документацији морају бити наведене све апсолутне висинске коте предметних улица и нових инсталација.
- у зони у којој су већ изграђени објекти у непосредној близини регулационе линије неопходно је планирати адекватну заштиту темеља објеката.
- трасе нових инсталација морају се пројектом усагласити са постојећим инсталацијама постављеним поред и испод предметних улица, на основу извода из катастра подземних инсталација тј. прибавити положаје инсталација од комуналних предузећа и надлежних организација које управљају тим инсталацијама и планираних инсталација.
- приликом извођења радова обавезно обавестити управљача пута-улице, ради вршења контроле и надзора над извођењем радова у вези напред наведених услова.
- Извршити геодетско снимање изведених инсталација.

пројекат прикључка предметног комплекса код улаза- излаза на предметну улицу урадити по свим техничким прописима и правилима за изградњу таквих објеката-саобраћајница, а све у складу са Законом о планирању и изградњи.

Ови услови не производе правно дејство за део локације предметног комплекса стамбеног објекта које су у складу са предлогом техничке документације пројектоване на к.п. чији су власници-корисници, друга физичка и правна лица.

Инвеститор се обавезује да реши имовинско правне односе на к.п. са корисницима-власницима за ангажовање дела земљишта у складу са предлогом техничке и остале документације.

У поступку издавања услова за израду Урбанистичког пројекта – архитектонско-урбанистичка разрада локације, финансијер израде плана, Милош Спасић ул. Светозара Марковића бр.29, Владичин Хан, обвезник је плаћања накнаде за издавање услова у износу од 4.440,00 динара, по профактури бр. 1-01/2025 од 21.01.2025.год.

У складу са Законом о накнадама за коришћење јавних добара ("Сл.гласник РС" бр. 95/2018, 49/2019, 86/2019 - усклађени дин. изн., 156/2020 - усклађени дин. изн., 15/2021 - доп. усклађених дин. изн., 15/2023 - усклађени дин. изн., 92/2023и 120/2023 - усклађени дин. изн.) и Одлуком о накнадама за коришћење јавних добара општине Владичин Хан ("Сл.гласник Града Враћа" бр. 5/2020), посебним уговором и решењем биће регулисано плаћање накнаде за коришћење делова путног земљишта јавног пута и другог земљишта које користи управљач јавног пута, односно накнаде за постављање инсталација (водовод, канализације, електричних водова, електронске комуникационе мреже и сл.).



Директор

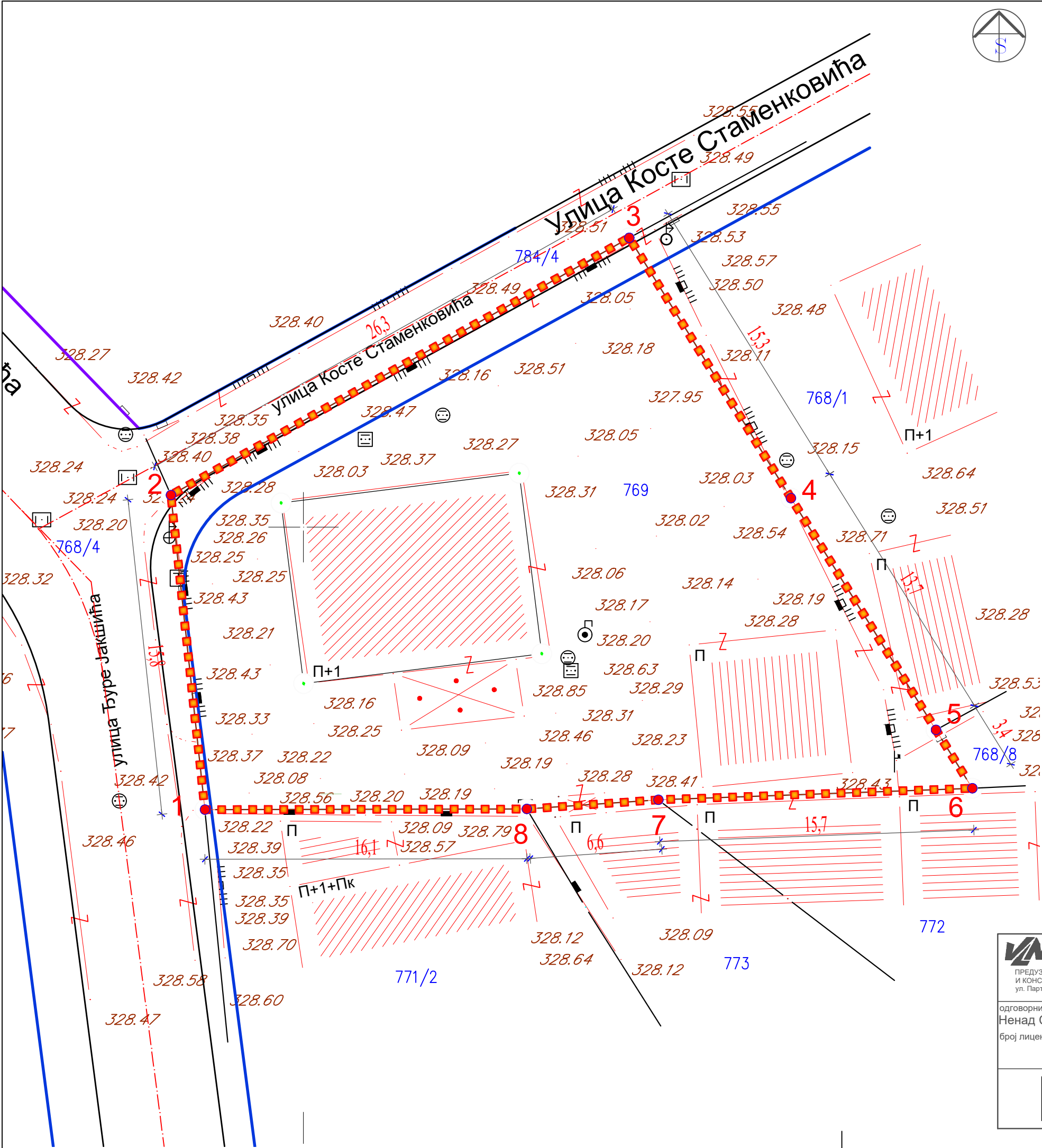
Горан Радивојевић ди.пл.инж.хем.

Д. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ - ГРАФИЧКИ ДЕО

САДРЖАЈ:

1. Постојеће стање Р 1:200
2. Извод из Плана генералне регулације Зоне 1 у Врању
3. Регулационо и нивелационо решење локације Р 1:200
4. Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са
прикључцима на спољну мрежу Р 1:200
5. Предлог парцелације Р 1:200

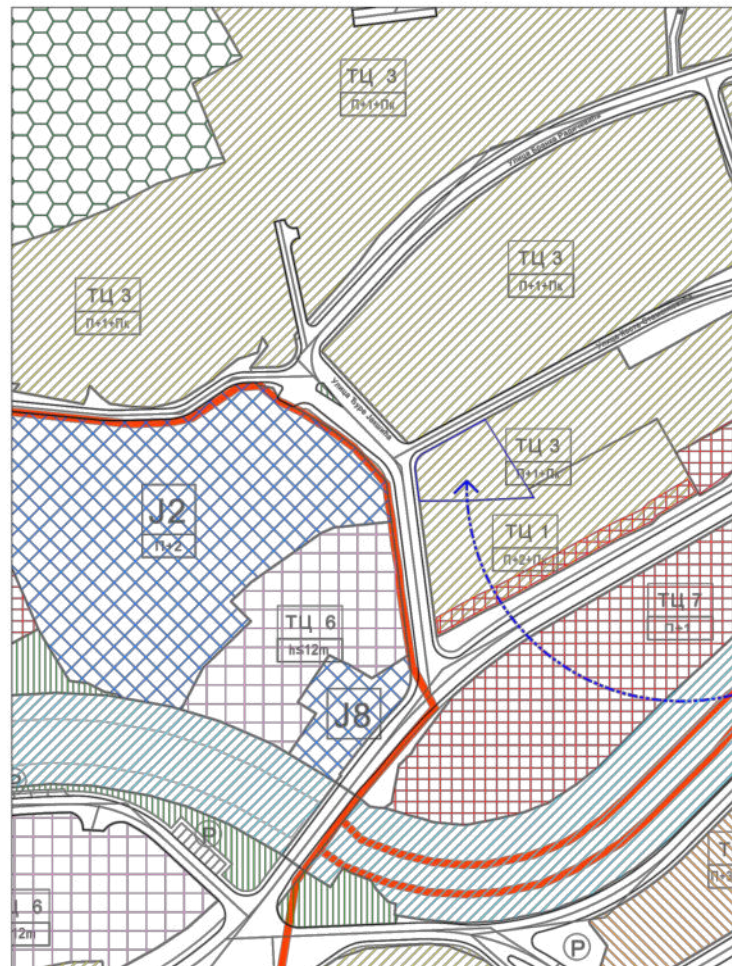
Саставни део Урбанистичког пројект је Идејно архитектонско решење објекта.



КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА 769		
ОЗНАКЕ	КООРДИНАТЕ	
	Y	X
1	7587795,19	4729836,08
2	7587793,49	4729851,81
3	7587816,41	4729864,68
4	7587824,50	4729851,66
5	7587831,75	4729840,07
6	7587833,57	4729837,15
7	7587817,87	4729836,57
8	7587811,29	4729836,11

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

	ИНВЕСТИТОР:	Милош Спасић Ул. Светозара Марковића бр. 29, Владичин Хан		
	ОБЈЕКАТ:	Вишепородични стамбени објект спратности По+П+3+Пк на к.п.бр. 769 КО Владичин Хан		
одговорни урбаниста: Ненад Стојковић, д.и.а. број лиценце: 200 1324 12	ВРСТА ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ Архитектонско-урбанистичка разрада локације вишепородичног стамбеног објекта		
	НАЗИВ ЦРТЕЖА:	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ		
	датум:	бр. тех. дневника:	размера:	број листа:
	03.2025.	06-УП/25	R=1:200	1

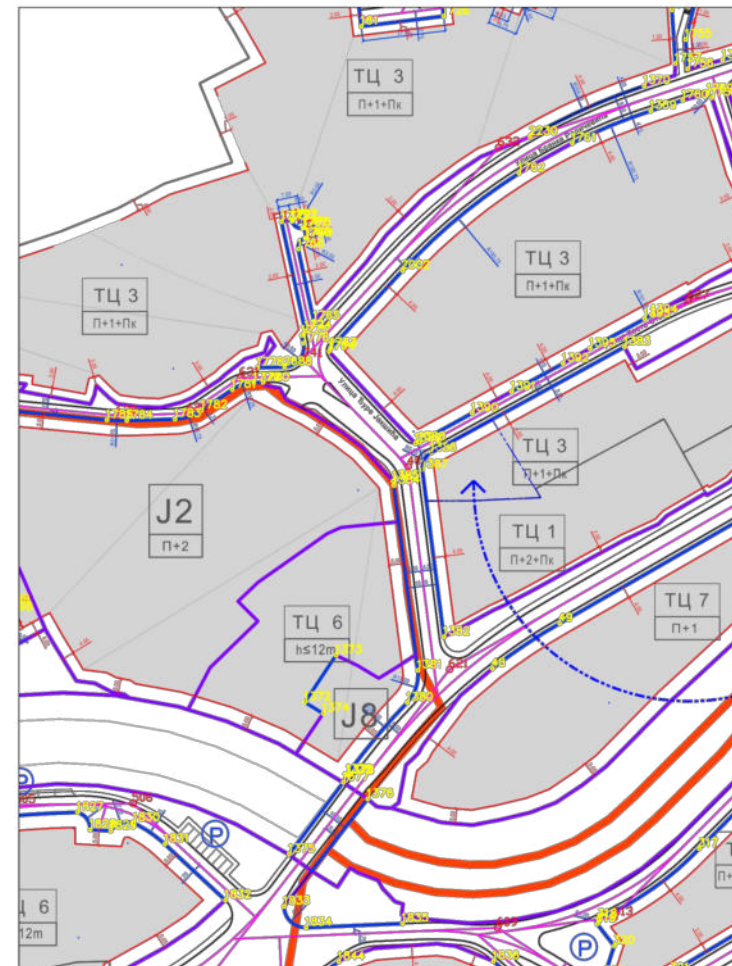


- ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**
- Јавне службе и објекти**
- J1 Дечије установе
 - J2 Основне школе
 - J3 Средње школе
 - J4 Примарна здравствена заштита - Дом здравља
 - J5 Објекат културе - Центар Владичин хан
 - J6 Градска библиотека
 - J7 Општина и Општински суд
 - J8 Центар за социјални рад
 - J9 Полицијска управа
 - J10 Рекреативни спортски објекти и комплекси - СЦ "К"

- ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**
- Породично становање - ТЦ1, ТЦ2, ТЦ3, ТЦ4
 - Вишепородично становање - ТЦ5
 - Производни комплекси - ТЦ6
 - Комерцијални садржаји - ТЦ7
 - Комерцијални садржаји - допуна СРЦ "Куњак" - ТЦ
 - Верски објекти и комплекси - ТЦ9
 - Заштитне зелене површине

ПОЛОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ПАРЦЕЛЕ

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА - ИЗВОД -



- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПОСТОЈЕЋА (РЕГ. ЛИН)**
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПЛАНИРАНА**
- ОСОВИНА САОБРАЋАЈНИЦЕ**
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА**
- ЗОНА ГРАДЊЕ**
- ЗОНА ОГРАНИЧЕНЕ ГРАДЊЕ**
(у складу са условима "Инфраструктура Железнице Србије")
- СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА**
- ОЗНАКА ПАРЦЕЛА И КОМПЛЕКСА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**
- ОЗНАКА ТИПИЧНИХ ЦЕЛИНА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**

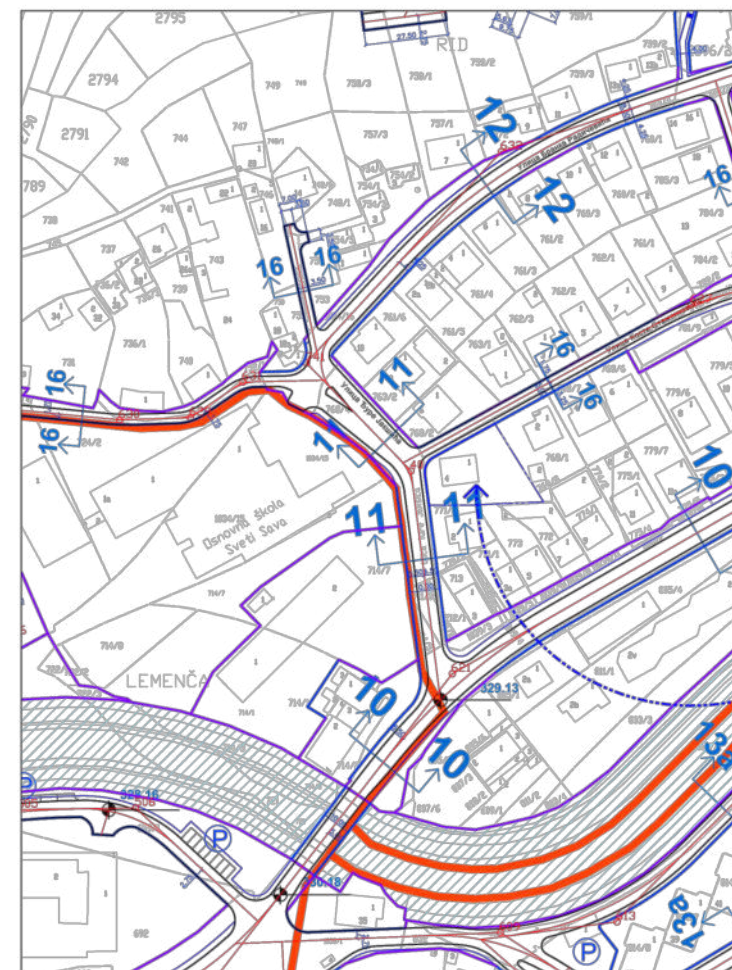
- ГРАНИЦА ПУТНОГ ЗЕМЉИШТА ДП IА РЕДА - А1**
- ГРАНИЦА ПОЈАСА КОНТРОЛИСАНЕ ГРАДЊЕ ДП IА РЕДА - А1**
- ЗАШТИТНИ ПОЈАС ДП IА РЕДА - А1**

- ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**
- Јавне службе и објекти**
- J1 Дечије установе
 - J2 Основне школе
 - J3 Средње школе
 - J4 Примарна здравствена заштита - Дом здравља
 - J5 Објекат културе - Центар Владичин хан
 - J6 Градска библиотека

ПОЛОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ПАРЦЕЛЕ

ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ СА ЗОНАМА ГРАДЊЕ

- ИЗВОД -



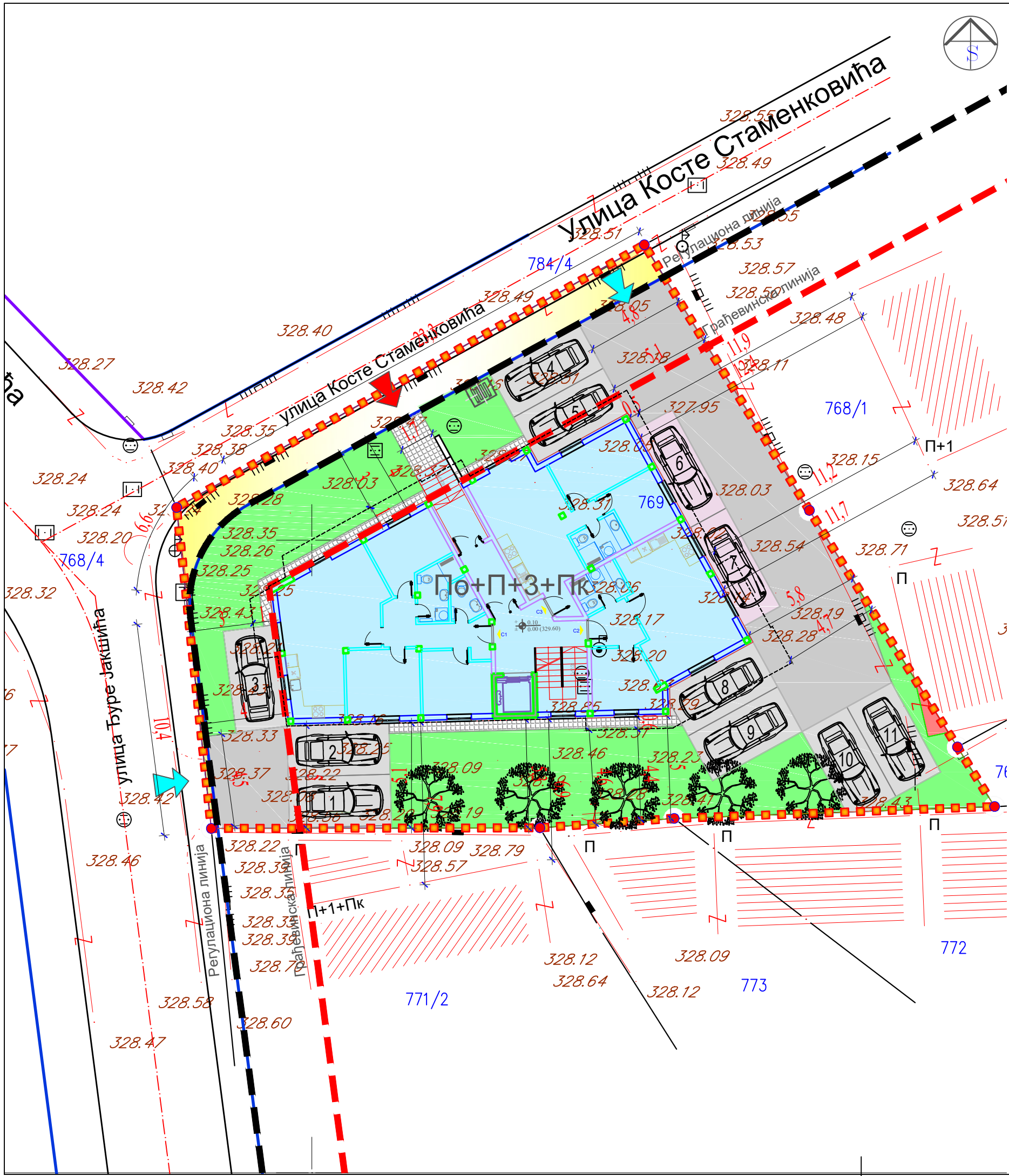
- Градске саобраћајнице II реда**
- Пресек 11-11**
- Пресек 11а-11а**

- Стамбене и приступне улице**
- Пресек 16-16**

ПОЛОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ПАРЦЕЛЕ

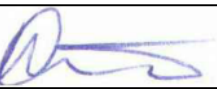
ПЛАН САОБРАЋАЈА И САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА - ИЗВОД -

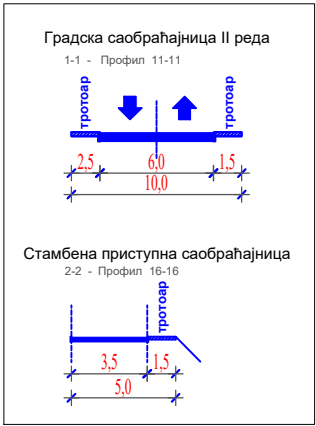
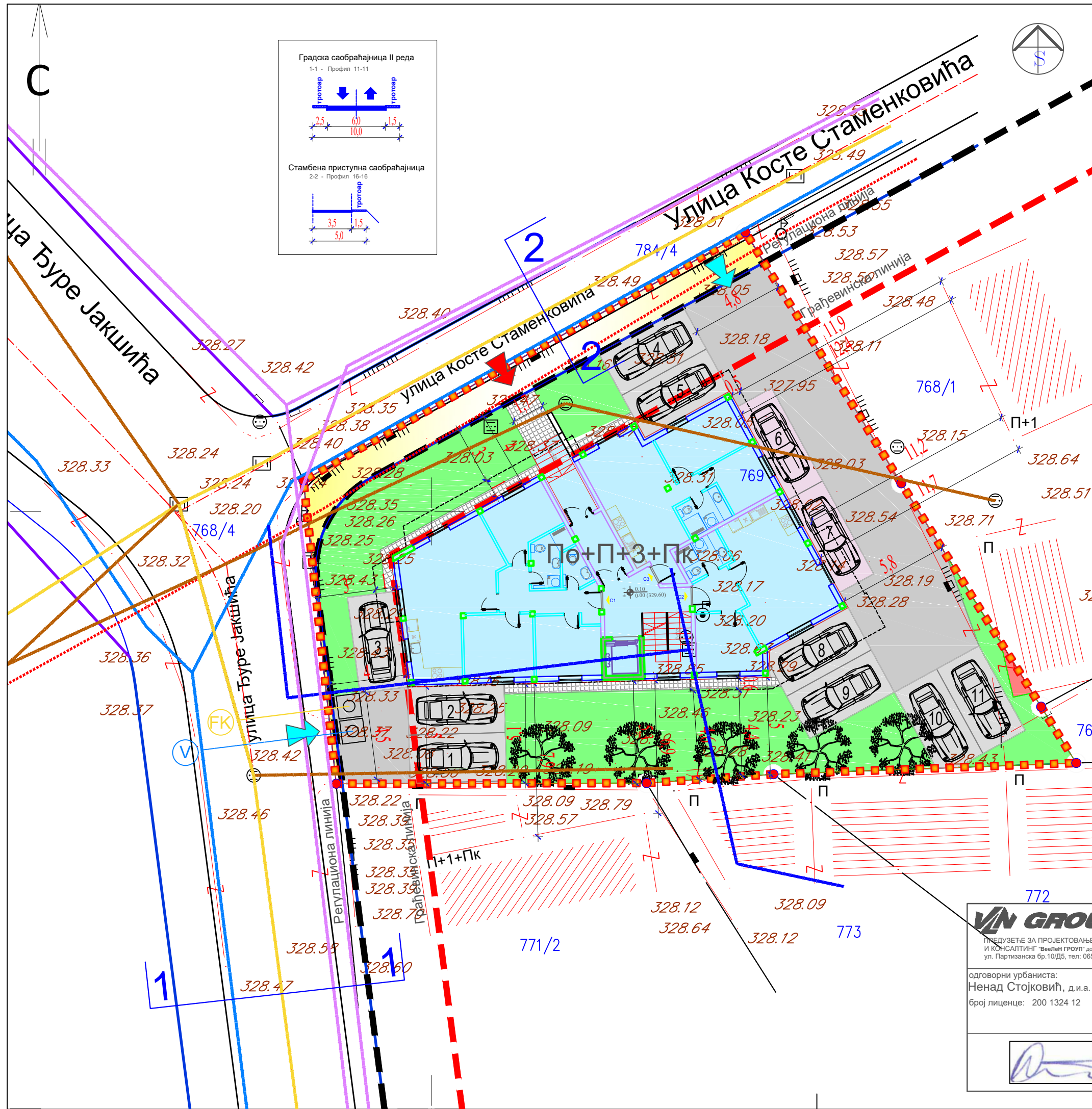
VN GROUP ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "Веелен ГРУП" доо ВРАЊЕ ул. Партизанска бр.10/Д5, тел: 0659500800	ИНВЕСТИТОР:	Милош Спасић Ул. Светозара Марковића бр. 29, Владичин Хан		
	ОБЈЕКАТ:	Вишепородични стамбени објекат спратности По+П+3+Пк на к.п.бр. 769 КО Владичин Хан		
одговорни урбаниста: Ненад Стојковић, д.и.а. број лиценце: 200 1324 12	ВРСТА ДОКУМЕНТАЦИЈЕ	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ Архитектонско-урбанистичка разрада локације вишепородичног стамбеног објекта		
	НАЗИВ ЦРТЕЖА	ИЗВОД ИЗ ПЛАНА		
	датум:	бр. тех. дневника:	размера:	број листа:
	03.2025.	06-УП/25		2



БИЛАНС ПОВРШИНА:	
УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ПРЕМА ТЦ 5 из ПГР-а насеље Владичин Хан	УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ПРЕМА ИДЕЈНОМ РЕШЕЊУ
Намена објекта: Вишепородично становање	Намена објекта: Вишепородично становање
Тип објекта: Слободно стојећи објекат	Тип објекта: Слободно стојећи објекат
Индекс изграђености: максимум 2,5 на појединачним парцелама (укупна могућа бруто површина 1915 м²)	Индекс изграђености: остварено 2,0 (укупна бруто површина предметног објекта је 1365 м², а укупна бруто површина на парцели је 1366,5 м²)
мин. површина грађевинске парцеле 600 м²	површина парцеле 684 м²
мин. ширина грађевинске парцеле 12 м	ширина фронта парцеле 40,30 м
Индекс заузетости парцеле:	Индекс заузетости парцеле: - површина објекта у основи приземља је 241 м² (индекс заузетости 35,23%) - површина објекта у основи 1. спрата је 281 м² (индекс заузетости 41%) - површина земљишта под објектима је 282,5 м² (индекс заузетости 41,3%)
мин. површина зеленила је 25%, - износи 171 м²	површина зеленила је 25% - износи 171 м²
мах. спратност објекта П+3+Пк/Пс	спратност објекта По+П+3+Пк
Висина објекта: максимум 16 м до коте венца максимум 18,5 м до слемена	Висина објекта: 15.49 м до коте венца 17.04 м до слемена
Паркирање: 0,7-1,0 пм / 1 стан	Паркирање: 11 пм смештена на парцели (15 стана x 0,7 = 10,5пм)
Хоризонтална регулација: - Удаљење грађевинске линије од регулационе дефинисано Планом - 4,0 м; - Удаљење објекта од бочне и задње ивице парцеле 1/2 висине објекта а не мање од 5м	Хоризонтална регулација: - Удаљење грађевинске линије од регулационе је 4,0 м; - Удаљење објекта од бочне и задње ивице парцеле је од 5,0 м до 5,8 м

ЛЕГЕНДА	
Катастарско стање	Предметни објекат - приземље
Број катастарске парцеле	Предметни објекат - спрат
Грађевинска линија	Зеленило
Регулациона линија	Површина дела објекта са суседне парцеле
Колски и пешачки прилаз парцели	Површина за кретање возила
Улаз у објекат - стамбени део	Пешачка стаза - поплочање
Место за контејнер	Паркинг место (2,5x5,0)
Површина резервисана за јавну намену	Паркинг место (2,0x5,5)

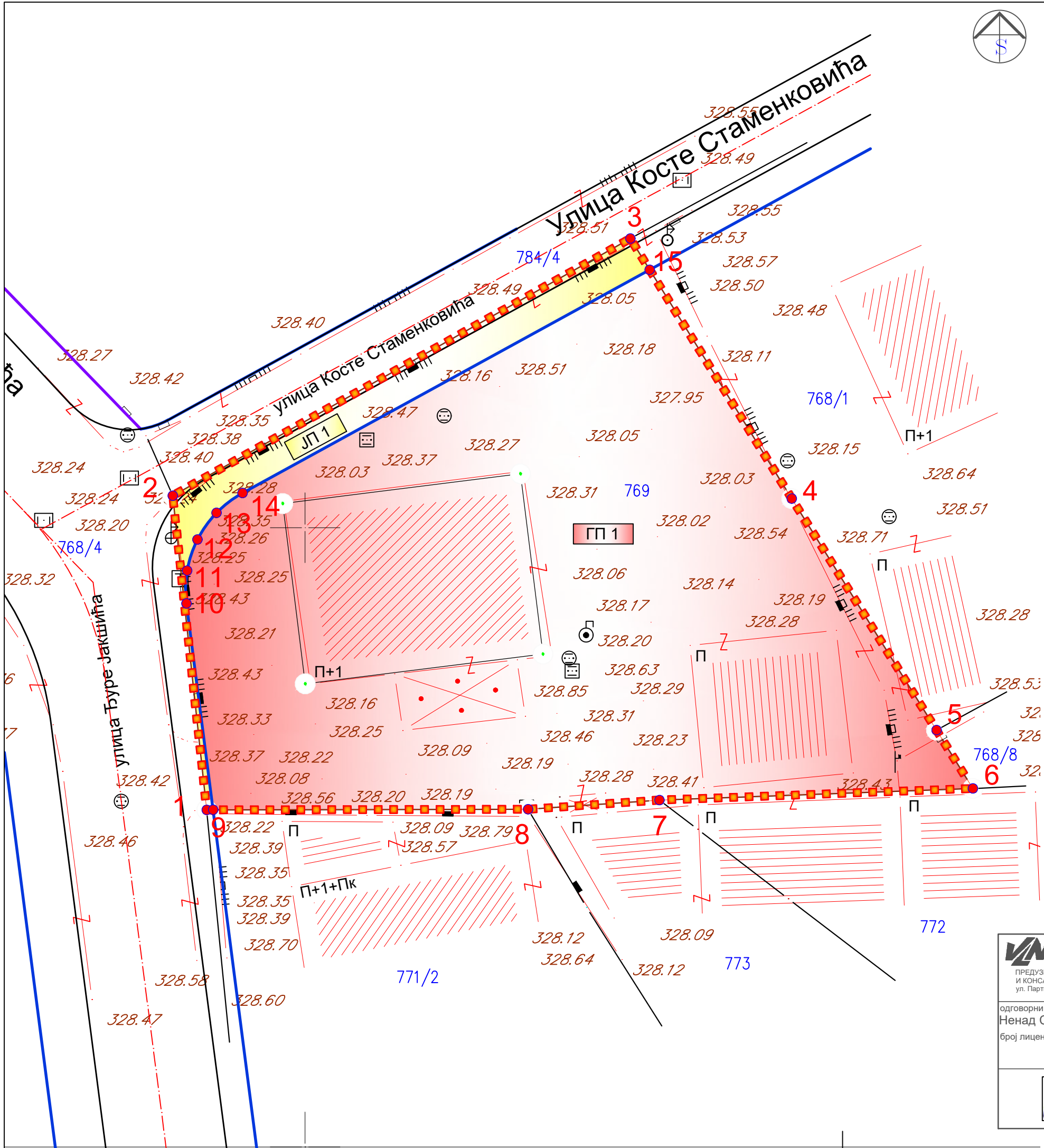
 ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "veelen ГРУП" дОО ВРАЊЕ ул. Партизанска бр.10/Д5, тел: 0659500800		ИНВЕСТИТОР:	Милош Спасић Ул. Светозара Марковића бр. 29, Владичин Хан		
		ОБЈЕКАТ:	Вишепородични стамбени објекат спратности По+П+3+Пк на к.п.бр. 769 КО Владичин Хан		
одговорни урбаниста: Ненад Стојковић, д.и.а. број лиценце: 200 1324 12		ВРСТА ДОКУМЕНТАЦИЈЕ	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ Архитектонско-урбанистичка разрада локације вишепородичног стамбеног објекта		
		НАЗИВ ЦРТЕЖА	РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ		
датум:		бр. тех. дневника:	размера:	број листа:	
03.2025.		06-УП/25	R=1:200	3	



ЛЕГЕНДА

- Катастарско стање
- 769 Број катастарске парцеле
- Грађевинска линија
- Регулациона линија
- Колски и пешачки прилаз парцели
- Улаз у објекат - стамбени део
- Место за контејнер
- Површина резервисана за јавну намену
- Предметни објекат - приземље
- Предметни објекат - спрат
- Зеленило
- Површина дела објекта са суседне парцеле
- Површина за кретање возила
- Пешачка стаза - поплочање
- Паркинг место (2,5x5,0)
- Паркинг место (2,0x5,5)
- Постојећи прикључни вод објекта
- Постојећа водоводна мрежа према ПГР насеља Вл. Хан
- Постојећа фекална канализација
- Постојећа фекална канализација према ПГР насеља Вл. Хан
- Постојећи 10kV кабл
- Телефонска дистрибутивна мрежа
- Место прикључка на фекалну канализацију
- Место прикључка на водоводну мрежу

VN GROUP ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "ВЕЕЛЕН ГРУП" ДОО ВРАЊЕ ул. Партизанска бр.10/Д5, тел: 0659500800	ИНВЕСТИТОР:	Милош Спасић Ул. Светозара Марковића бр. 29, Владичин Хан		
		Вишепородични стамбени објекат спратности По+П+3+Пк на к.п.бр. 769 КО Владичин Хан		
одговорни урбаниста: Ненад Стојковић, д.и.а. број лиценце: 200 1324 12	ВРСТА ДОКУМЕНТАЦИЈЕ	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ		
		Архитектонско-урбанистичка разрада локације вишепородичног стамбеног објекта		
	НАЗИВ ЦРТЕЖА	РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ		
		датум:	бр. тех. дневника:	размера:
		03.2025.	06-УП/25	R=1:200
				број листа:
				4



ГП 1		
ОЗНАКЕ	КООРДИНАТЕ	
	Y	X
9	7587795,51	4729836,08
10	7587794,17	4729846,41
11	7587794,21	4729848,05
12	7587794,73	4729849,61
13	7587795,68	4729850,95
14	7587796,99	4729851,94
15	7587817,38	4729863,12
4	7587824,50	4729851,66
5	7587831,75	4729840,07
6	7587833,57	4729837,15
7	7587817,87	4729836,57
8	7587811,29	4729836,11

ЈП 1		
ОЗНАКЕ	КООРДИНАТЕ	
	Y	X
1	7587795,19	4729836,08
2	7587793,49	4729851,81
3	7587816,41	4729864,68
15	7587817,38	4729863,12
14	7587796,99	4729851,94
13	7587795,68	4729850,95
12	7587794,73	4729849,61
11	7587794,21	4729848,05
10	7587794,17	4729846,41
9	7587795,51	4729836,08

ЛЕГЕНДА

- Катастарско стање
- 769
- Преломне тачке
- 1 - 15
- Граница обухвата
- ГП
- ЈП
- Грађевинска парцела
- ЈП
- Јавна површина

катастарска парцела	Површина м2
769	735.00

ОЗНАКЕ	Површина м2
--------	-------------

ГП 1	684.00
ЈП 1	51.00
Укупно	735.00

VN GROUP ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "ВЕЕЛЕН ГРУП" ДОО ВРАЊЕ ул. Партизанска бр.10/Д5, тел: 0659500800		ИНВЕСТИТОР: Милош Спасић Ул. Светозара Марковића бр. 29, Владичин Хан	
ОБЈЕКАТ: одговорни урбаниста: Ненад Стојковић, д.и.а. број лиценце: 200 1324 12		Вишепородични стамбени објект спратности По+П+3+Пк на к.п.бр. 769 КО Владичин Хан	
НАЗИВ ЦРТЕЖА		УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ Архитектонско-урбанистичка разрада локације вишепородичног стамбеног објекта	
ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ		датум: 03.2025.	
		бр. тех. дневника: 06-УП/25	размера: R=1:200
		број листа: 5	