

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-  
ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА По+П+3+Пс  
НА К.П.БР. 7078/1, 7079/1, 7080, 7081 и 7082 КО ВРАЊЕ 1



Одговорно лице:  
д.и.а. Сузана Јовановић

ИНВЕСТИТОР : Р.Д. ММ ЕКО HOUSING, ДОО ВРАНЈЕ  
Опленичка бб, ВРАЊЕ

Пројектант: „СИМ ПРОЈЕКТ 017,, Врање  
Одговорни урбаниста : диа Јовановић Сузана  
Број лиценце: 200 0615 04

Број техничке документације: 96/2024  
Место и датум: Врање, 19.09.2024 год.

---

# САДРЖАЈ

## **A. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

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

## **Б. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ - ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

1. УВОДНИ ПОДАЦИ, ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
  - 1.1. Повод и циљ
  - 1.2. Правни основ
  - 1.3. Плански основ
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА и постојеће стање
3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ
  - 3.1. Намена
  - 3.2. Регулација комплекса
  - 3.3. Нивелација комплекса
  - 3.4. Приступ локацији
  - 3.5. Паркирање
  - 3.6. Контејнер
4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ, НУМЕРИЧКИ ПОДАЦИ-УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ
5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
6. НАЧИН ПРИКЉУЧКА НА ИНФРАСТРУКТУРУ
  - Саобраћајна инфраструктура:
  - Електроенергетска инфраструктура
  - Телекомуникациона инфраструктура
  - Водоводна инфраструктура
  - Одвођење отпадних и атмосферских вода
  - Услови енергетске ефикасности
  - Услови противпожарне заштите
7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНИХ ДОБАРА
10. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ
11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА
12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

## **Ц. ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

1. Информација о локацији
2. Катастарско топографски план
3. Услови управљача пута
4. Услови Електропривреде Србије
5. Услови Телеком Србије
6. Услови ЈП Водовод Врање

## **Д. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ - ГРАФИЧКИ ДЕО**

- 1) постојеће стање
- 2) извод из планске документације
- 3) регулационо нивелационо решење локације;
- 4) приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу;
- 5) идејна архитектонска решења објеката;



Република Србија  
Агенција за привредне регистре



5000183767160

Регистар привредних субјеката

БП 12880/2021

Датум, 05.02.2021. 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 и 31/2019), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Сузана Јовановић

доноси

### РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

**СУЗАНА ЈОВАНОВИЋ ПР АРХИТЕКТОНСКЕ И ИНЖЕЊЕРСКЕ ДЕЛАТНОСТИ И  
ТРГОВИНА СИМ ПРОЈЕКТ 017 ВРАЊЕ**

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Сузана Јовановић

ЈМБГ: 1504962747010

Пословно име предузетника:

**СУЗАНА ЈОВАНОВИЋ ПР  
АРХИТЕКТОНСКЕ И ИНЖЕЊЕРСКЕ ДЕЛАТНОСТИ И ТРГОВИНА  
СИМ ПРОЈЕКТ 017 ВРАЊЕ**

Пословно седиште: ФИЛИПА ВИШЊИЋА 3, ВРАЊЕ, Србија

Број и назив поште: 17500 Врање

Регистарски број/Матични број: **66035638**

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **112336669**

Почетак обављања делатности: **05.02.2021** године

Претежна делатност: **7111** - Архитектонска делатност

Предузетник се региструје на: неодређено време

Адреса за пријем електронске поште: **simprojekt017@gmail.com**

### Образложење

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем јединствене регистрационе пријаве оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 12880/2021, дана 04.02.2021. године, подносилац је стекао право на плаћање умањеног износа накнаде, засновано подношењем пријаве која је решењем Регистратора БП 9073/2021 од 28.01.2021 године одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. став 1. тачка 5), истог Закона.

### СУЗАНА ЈОВАНОВИЋ ПР АРХИТЕКТОНСКЕ И ИНЖЕЊЕРСКЕ ДЕЛАТНОСТИ И ТРГОВИНА СИМ ПРОЈЕКТ 017 ВРАЊЕ

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, 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, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

### УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.



### ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца, и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима

## **A.2. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ**

На основу члана 38. Закона о планирању и изградњи ( Сл. гласник Републике Србије, број 72/2009, 81/2009 испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука-УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023 ), према Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ( Сл. гласник Републике Србије, број 32/2019) и према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ( Сл. гласник Републике Србије, број 22/2015 ), “СИМ Пројект 017” Врање,:

### **ОДРЕЂУЈЕМ**

за одговорног урбанисту за израду Урбанистичког пројекта за изградњу ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА У ВРАЊУ, спратности По+П+3+Пс, на кат.парц. бр. 7078/1, 7079/1, 7080, 7081 и 7082 КО ВРАЊЕ 1, одређује се:

дип.инж.арх. Јовановић Сузана.....лиценца бр. 200 0615 04

Пројектант: „СИМ ПРОЈЕКТ 017,, Врање

Одговорно лице/заступник : д-р Јовановић Сузана

Печат:



Потпис:

Број техничке документације:  
Место и датум:

96/2024  
Врање, 19.09.2024 год.





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

**Сузана С. Јовановић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 1504962747010

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких  
пројеката

Број лиценце

200 0615 04



У Београду,  
19. фебруара 2004. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Милош Лазовић*

Проф. др Милош Лазовић  
дипл. грађ. инж.

Број техничке документације: 96/2024  
Место и датум: Врање, 19.09.2024 год.

На основу члана 60 и 61. Закона о планирању и изградњи (“Службени гласник Републике Србије”, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019-др закон и 9/2020, 52/21 и 62/23), Правилником о општим условима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник Републике Србије, број 22/2015) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Службени гласник Републике Србије број 32/2019), „Сим пројект 017,, из Врања на захтев инвеститора ММ ЕКО ХОУСИНГ, доо Врање, израдило је:

## **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

### **ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА По+П+З+Пс**

### **НА К.П.БР. 7078/1, 7079/1, 7080, 7081 и 7082 КО ВРАЊЕ 1**

#### **Б.1. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

##### **1.1. ПОВОД, ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**

###### **1.1.1. Повод и циљ израде Пројекта**

Повод за израду урбанистичког пројекта је захтев инвеститора Р.Д. ММ ЕКО HOUSING, DOO VRANJE, да на катастарским парцелама **7078/1, 7079/1, 7080, 7081 и 7082 КО ВРАЊЕ 1**, омогући законска процедура за добијање потребне документације за изградњу вишепородичне стамбено-пословне зграде.

Према Служби за катастар непокретности у Врању, власници поменутих парцела су: Р.Д. ММ ЕКО HOUSING, DOO VRANJE, Опленичка бб, ВРАЊЕ; Гордана Цветковић, Крагујевачка 48, Врање; Славољуб Стојановић, Симе Погачаревића 47, Врање; Јелка Алексић, Немањина 56, Врање; Јован Николић, село Жујинце, Прешево и Јагодинка Ђорђевић, Немањина 50, Врање.

Сви сувласници на парцелама су потписали уговоре и дали сагласност Р.Д. ММ ЕКО HOUSING, DOO VRANJE, да може да изради урбанистички пројекат за предметни објекат.

Урбанистички пројекат је урађен као анализа предметне локације са аспекта детаљне урбанистичко-архитектонске разраде локације.

Урбанистички пројекат представља основ за Решење о Локацијским условима.

Предметне катастарске парцеле налазе се у зони Плана Генералне регулације Зоне 1-Централне зоне у Врању и имају намену становање средњих густина, где је дозвољена изградња вишепородичних објеката.

Циљ израде урбанистичког пројекта је стварање услова за планско уређење простора, усклађивање потреба инвеститора са реалним могућностима локације, а све уз поштовање прописа о изградњи ове врсте објеката.

###### **1.1.2. Правни основ за израду Пројекта**

Правни основ за израду овог Пројекта су;

- Закон о планирању и изградњи ( Сл. гласник Р.Србије, број 72/2009, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 73/2019– др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), у даљем тексту Закон;



- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ( Сл. гласник Републике Србије, број 32/2019), у даљем тексту Правилник

- Правилником о општим условима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник Републике Србије, број 22/2015)

### 1.1.3. Плански основ

- Планом Генералне регулације Зоне 1-Централна зона у Врању, усвојеним на седници Скупштине града Врања дана 14.12.2020.год., под бројем 35-84/2020-10 ("Службени гласник града Врања"бр.40/2020.).

## 1.2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

### Опис границе обухвата

Обухват Урбанистичког пројекта чине катастарским парцелама **7078/1, 7079/1, 7080, 7081 и 7082** КО ВРАЊЕ I. Укупна површина предметних катастарских парцела је **1.005 м2**.

Границе УП су утврђене по границама (међама) постојећих катастарских парцела. Терен је у нагибу од севера према југу.

Граница обухвата Пројекта полази од тромеђе к.п.бр. 7079/1, 7083 и 7079/2 КО Врање I. Од ове тромеђе граница иде северозападно до тромеђе к.п.бр. 7078, 7077 и 7078/2 Врање I. Од ове тромеђе граница иде границом парцеле 7078/1 до тромеђе к.п.бр. 7078/1, 7077 и 7073 Врање I. После ове тромеђе граница иде источно границом парцеле 7078/1 Врање I до тромеђе к.п.бр. 7072, 7078/1 и 7085/1 Врање I. Од ове тачке граница иде северно по међи између парцела (7078, 7080, 7081 и 7082) и 7085/1 Врање I. Од ове тачке граница прати парцелу-објекат 7083 Врање I, све до тачке од које је опис почео.

Предметна локација се са југо-западне стране наслања на парцелу 7077 Врање I која је изграђена и на њој постоји стамбени објекат спратности П+1. Са југо-источне стране локација се наслања на кп 7072 Врање I, која је изграђена и на њој се налази стамбени објекат спратности П+0.

Граница Урбанистичког пројекта је приказана на свим графичким прилозима.

### Попис катастарских парцела у обухвату Пројекта

Катастарска парцела	Катастарска општина	Намена простора	Површина кп према Катастру	Површина кп које су предмет пројекта
7078/1	Врање I	грађевинско земљиште	495 m2	495 m2
7079/1	Врање I	грађевинско земљиште	199 m2	199 m2
7080	Врање I	грађевинско земљиште	56 m2	56 m2
7081	Врање I	грађевинско земљиште	91 m2	91 m2
7082	Врање I	грађевинско земљиште	164 m2	164 m2

### Постојеће стање

Локација планиране вишепородичне стамбено-пословне зграде налази се у близини раскрснице улица Јована Хаџивасиљевића и Симе Погачаревића. На самој парцели се такође налази пет стамбених објеката који су предвиђени за рушење. Парцела се налази у оквиру Типичне Урбане Зоне 1.3. где је намена становање средње густине. Предметни простор је инфраструктурно опремљен водоводном, канализационом, електроенергетском и ТТ мрежом.

Предметно подручје обухвата површину пет катастарских парцела површине од **1.005 м2** и налази се између две јавне површине у власништву Града Врања.

Предметно подручје обухвата површину пет катастарских парцела површине од **1.005 м2** и налази се између две јавне површине у власништву Града Врања.

**Катастарска парцела бр. 7078/1 К.О. Врање 1**

Предметна катастарска парцела укупне површине 495 м2 (парцела је ограђена зиданом оградом) као градско грађевинско земљиште има излаз на улице Симе Погачаревића и Јована Хађивасиљевића. На парцели постоји стамбени објект спратности Су+П+1. У јужном делу парцеле постоје бетонски темељи.



Израђени објект је удаљен од суседног објекта од 168 до 223цм и предвиђен је за рушење, приликом рушења предузети мере заштите суседне парцеле и објекта.

**Катастарска парцела бр. 7079/1 К.О. Врање 1**

Предметна катастарска парцела укупне површине 199 м2 (делимично је парцела ограђена је зиданом оградом) као градско грађевинско земљиште, има излаз на улицу Симе Погачаревића. На парцели постоји стамбени објект за индивидуално становање спратности П+0.

Предметни објект се „лепи“ уз стамбени објект на кп 7083, која није у обухвату овог урбанистичког пројекта. Предметни објект ће бити предмет рушења и због безбедности суседног објекта, потребно је пројектом рушења предвидети мере заштите, као и завршну обраду фасадног зида објекта на кп 7083 К.О. Врање 1.



---

**Катастарска парцела бр. 7080 К.О. Врање 1**

Предметна катастарска парцела је парцела-објекат укупне површине 56 м<sup>2</sup>, као градско грађевинско земљиште, има излаз на улицу Јована Хађивасиљевића. На парцели постоји стамбени објекат за индивидуално становање спратности П+1.

Изграђени објекат је удаљен од суседног објекта 420цм и предвиђен је за рушење, приликом рушења предузети мере заштите суседне парцеле и објекта.



**Катастарска парцела бр. 7081 К.О. Врање 1**

Предметна катастарска парцела је укупне површине 91 м<sup>2</sup>, као градско грађевинско земљиште, има излаз на улицу Јована Хађивасиљевића. На парцели постоји стамбени објекат за индивидуално становање спратности П+1.

Изграђени објекат је на безбедној удаљености од суседних околних објеката који нису предмет, и предвиђен је за рушење.



**Катастарска парцела бр. 7082 К.О. Врање 1**

Предметна катастарска парцела је укупне површине 164 м<sup>2</sup>, као градско грађевинско земљиште, има излаз на улицу Јована Хађивасиљевића. На парцели постоји стамбени објекат за индивидуално становање спратности П+1, који је предвиђен за рушење. Предметни објекат се „лепи“ уз стамбени објекат на кп 7083. Предметни објекат ће бити у потпуности срушен и због безбедности суседног објекта, потребно је пројектом рушења предвидети мере заштите, као и завршну обраду фасадног зида према кп 7082.



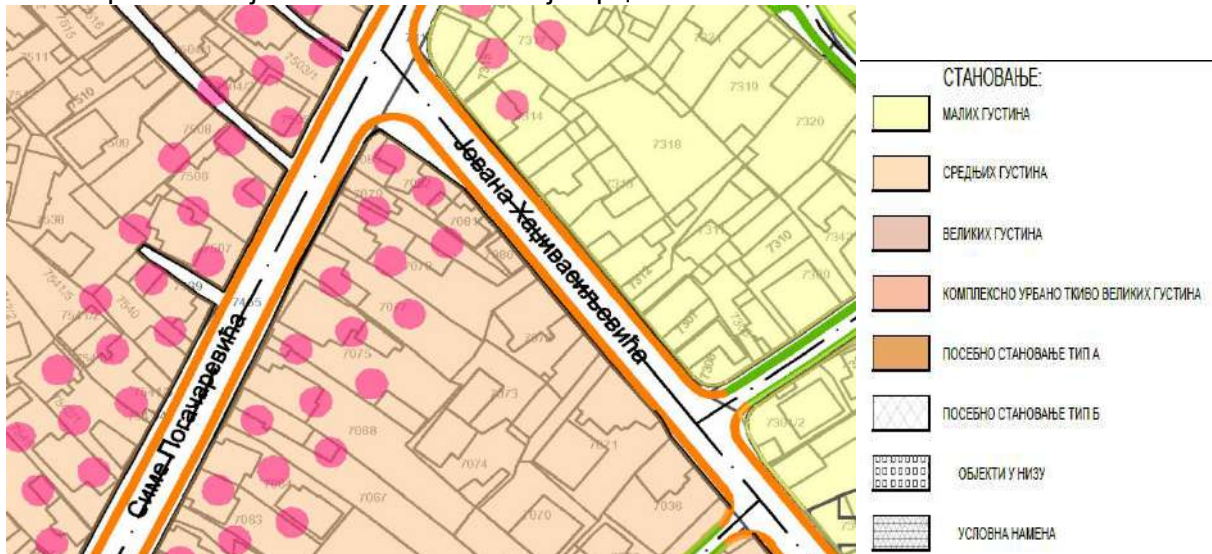


### 1.3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ (намена, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решења паркирања и други специфични услови)

#### 1.3.1 НАМЕНА

##### 1.3.1.1. Планирана намена

Локација се налази у границама Плана Генералне регулације Зоне 1-Централна зона у Врању. Парцеле имају планирану намену становање средњих густина. Становање средњих густина – Типична Урбана Зона 1.3 Вишепородично становање у вишеспратним објектима на сопственој парцели.



- Извод из Намене Плана генералне регулације Зоне 1-централна зона у Врању

Минимална површина парцеле

- за слободностојеће објекте 600м<sup>2</sup>
- за објекте у низу 600м<sup>2</sup>

Минимална ширина парцеле

- за слободностојеће објекте 20,0м
- за објекте у низу 20,0м

Пословни, стамбени и стамбено-пословни објекти уз ул. Јована Хаџивасиљевића

- индекс заузетости парцеле 60%
- Проценат озелењених површина на парцели 20%
- максимална спратност објекта П+3+Пс

---

## Хоризонтална регулација

- грађевинска линија је дефинисана у графичком прилогу. Према улици Јована Хаџивасиљевића регулациона линија се подудара са грађевинском линијом. На делу локације регулација је на тротоару, али с обзиром да је тротоар асфалтиран до катастарске границе, **није предвиђено докомплетирање парцеле.**

- грађевинска линија према улици Симе Погачачаревића регулациона линија се подудара са грађевинском линијом.

- подземна грађ. линија може да одступа од надземне у оквиру грађевинске парцеле, тако да не угрожава суседне објекте и не прелази регулациону линију

- минимална удаљеност објекта од границе суседне парцеле је мин.4м

- растојање објекта од бочних суседних објеката је минимално 1/2 вишег обј.

- минимално растојање два главна објекта исте намене на грађевинској парцели је најмање 1/2 висине вишег објекта

- вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту дуже од половине трајања директног осунчања

- испади према унутрашњем дворишту могу се градити уз услов да се обезбеди минимално растојање објекта до суседне парцеле

## Вертикална регулација

- повучени спрат се повлачи 2м у нивоу пода у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини (улици). У случају када се предвиђају еркери повучени спрат се повлачи 3м у нивоу пода у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини (улици). Кров изнад повученог спрата вишепородичних стамбених објекта пројектовати као плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим покривачем. Повучена етажа може имати пуну спратну висину, без могућности изградње корисних површина над њом. Тавански простор вишепородичних стамбених објеката се може користити за помоћне просторије.

Паркирање возила у оквиру грађевинске парцеле ван површине јавног пута

- становање (колективно): 1-1,2 ПМ / стамбеној јединици (1/2 возила сместити у оквиру габарита објекта)

- трговина на мало: 1 ПМ / 100м<sup>2</sup> корисне површине

- особе са инвалидитетом: стамбено-пословне зграде са десет и више станова најмање 5% од броја паркинг места, а најмање 1ПМ

- комплекс се може оградити оградом висине до 1,5м, тако да је зидани део максимално 0,9м.

## Правила за приступ парцели

- минимална ширина приступа је 5,0м за вишепородично становање. Пешачки приступ је минималне ширине 1,5м.

- пилазе објекту, хоризонталне и вертикалне комуникације пројектовати тако да се обезбеди несметан приступ особама са посебним потребама.

## Правила за архитектонско обликовање објеката

- објекти треба да буду уклопљени у постојећу урбану матрицу и амбијенталне архитектонске карактеристике средине.

## Правила за ограђивање парцеле

- грађевинске парцеле вишепородичних и вишеспратних објеката се не ограђују. У случају директног контакта са парцелама намене за породично становање, парцела се ограђује према условима за породично становање. **Такође, према условима за породично становање ограђује се и простор за игру деце.**

## Правила за одводњавање

- површинске воде се одводе са парцеле слободним падомпрема улици са најмањим падом од 1,5%.

- површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели



### 1.3.1.2. Пројектована намена

Намена планираног објекта је зграда за колективно становање са пословним простором у делу приземља.

Вишепородична стамбена зграда, спратности По+П+3+Пс, има 33 стамбене јединице и један пословни простор. У оквиру партера имамо 13 паркинг места, од којих је једно место за особе са посебним потребама.

У подруму је предвиђена мала гаража за 19 возила и 17 станарских остава минималне површине 2м<sup>2</sup>. Поред гаражних места и остава, налази се и окно за лифт, као и противпожарна тампон зона и степениште.

У приземљу имамо један локал, једну гаражу са 3 паркинг места (од којих је једно место за особе са посебним потребама), четири стана, улазни ветробран, лифт, степениште, ходник и просторију за чистачицу.

На првом, другом и трећем спрату су смештене 23 стамбене јединице, а на повученом спрату имамо 6 стамбених јединица.

Тавански простор је предвиђен за 16 станарских остава.

Приступ парцели имамо на три места. Два приступа објекту су из улице Јована Хаџивасиљевића (један колски и један пешачки). Пешачки приступ је ширине од 150 до 200цм. Из исте улице имамо и колски приступ, са јужне стране локација је рампа за улазак возила у паркинг-простор испред гараже и улаз у саму гаражу. Са северо-западне стране локације, је приступ за паркинг простор. Северо-источни део парцеле, у близини улаза у зграду, предвиђен је за зеленило, одмор и игру деце.

Укупна површина обухвата Урбанистичког пројекта је **10а 05м<sup>2</sup>**.

Како је предмет израде овог урбанистичког пројекта **пројекат за изградњу** вишепородичне стамбено-пословне зграде, планирана намена је у складу са планом.

### 1.3.2 РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Локација излази на обе поменуте улице. С обзиром да је фронт према улици Јована Хаџивасиљевића знатно већи и износи **45,55м**, објекат има главни пешачки и колски улаз из ове улице.

Спратност вишепородичне стамбено-пословне зграде је По+П+3+Пс.

**Регулациона линија и грађевинска линија се подударају**, а такође се подударају и са границама парцела, осим у делу локације на кп 7080.

Код кп 7080 постоји неусаглашеност између планиране регулационе ширине саобраћајнице у делу тротоара и катастарског стања постојећег изведеног тротоара, тако да вршимо корекцију на начин да се регулациона ширина саобраћајнице повећава до обухвата јавних површина, у складу са катастарским стањем.

Регулационо и нивелационо решење локације, са свим потребним елементима техничке регулације, приказано је на графичком прилогу 3. Регулационо и нивелационо решење.

Приликом позиционирања објекта, планирања вишепородичне стамбено-пословне зграде, било је потребно испоштовати минимално удаљење од бочних суседних парцела од 4м и суседних објеката  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта. Висина вишег објекта је 14.4м. Објекат је позиционира на следећим удаљеностима од:

- удаљеност од бочне границе кат.парцеле 7077	минимално 4,00м
- удаљеност од објекта на кат.парцели 7077 (без прозора)	минимално 6,48м
- <u>удаљеност од објекта на кат.парцели 7077 (прозор)</u>	<u>минимално 7,25м</u>
- удаљеност од бочне границе кат.парцеле 7073	минимално 10,77м
- <u>удаљеност од објекта на кат.парцели 7073 (без прозора)</u>	<u>минимално 11,31м</u>
- удаљеност од бочне границе кат.парцеле 7072	минимално 6,50м
- удаљеност од објекта на кат.парцели 7072 (без прозора)	минимално 6,58м
- удаљеност од објекта на кат.парцели 7083 (без прозора)	минимално 4,00м

### 1.3.3 ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ

Колски и пешачки приступ локацији се остварује непосредан приступ на јавну саобраћајну површину - Улицу Јована Хаџивасиљевића, која има ранг градске саобраћајнице II реда, тип профила II<sub>16</sub>—II<sub>16</sub>, регулационе ширине 12,0-28,00м (1,50м;8,00м;1,50-18,30м). Ширина колског приступа из улице Јована Хаџивасиљевића је преко рампе ширине 3,5м у складу са условима управљача путева.

На северо-западном делу локације предвиђен је колски улаз из улице Симе Погачаревића ширине 5,5м са приступом на плато на коме се налази паркинг простор за 8 возила, контејнер и манипулативни простор.

Пешачки приступ је из улице Јована Хаџивасиљевића, где је планирана пешачка стаза приступ ширине 2,12м. Пешачка комуникација повезује улаз из Ј. Хаџивасиљевића, простор за игру деце, паркинг простор, улицу С.Погачаревића и улаз у стамбену зграду. Овај простор чини функционалну везу између свих елемената решења.

### 1.3.4 НАЧИН ПАРКИРАЊА

Паркирање је решено у оквиру саме грађевинске парцеле, изван јавне саобраћајне површине. Предвиђено је укупно 35 паркинг места. Од тога имамо 19ПМ у подрумској гаражи, 3ПМ у гаражи на нивоу приземља и 13ПМ у партеру. Од укупно 35 места **два места су предвиђена за особе са посебним потребама.**

Приступ гаражи у нивоу подрума је преко рампе ширине 350цм и нагиба 12%. Између рампе и коловоза имамо раван део предвиђен за заустављање возила пре укључења на саобраћајницу.

### 1.3.5 ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Грађевинске парцеле се ограђује у делу локације са директним контактом са парцелама намене за породично становање. Парцела се ограђује према условима за породично становање према парцелама кп 7077, 7073 и 7072 КО Врање 1. Ограда и стубови оgrade постављају се тако да буду на парцели која се ограђује.

Локацију предметног објекта треба оградити у деловима дворишта са транспарентном оградом висине максимално 1,40м. Оgrade се постављају на свим елементима партера где због денивелације, имамо висинску разлику већу од 45цм, као и на делу са дејим игралиштем.

### 1.3.6 КОНТЕЈНЕР

Предметни објекат генерише свакодневни отпад и за потребе сакупљања отпада на парцели је предвиђено место за контејнер, које се налази у северо-западном делу парцеле, означено у графичком прилогу. Место је приступачно за прилаз комуналног возила, као и за станaпе објекта.

**Број контејнера или динамику пражњења одређује Комрад и дефинише кроз уговор.** Због заштите контејнера од расипања отпада, дозвољено је постављање транспарентне жичане оgrade.

## 1.4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ (површина, индекс изграђености или индекс заузетости, спратност, број паркинг места, проценат зелених површина и други услови)

Површине	Планирано	Реализовано
Површина грађевинских парцела	min. 600	<b>1005 m2</b>
БРГП		<b>2.488 m2</b>
Укупна бруто изграђеност		<b>2.986 m2</b>

Индекс изграђености		2488 / 1005 = <b>2.48</b>
Индекс заузетости	Мах 60%	511+1/1005*100 = <b>50.95%</b>
Спратност	max По+П+3+Пс	<b>По+П+3+Пс</b>
Паркирање	мин 33+2=35	<b>35 паркинг места</b>
Зелене површине на тлу	мин 20% (201m <sup>2</sup> )	<b>20,41 %</b> (205,1 m <sup>2</sup> )
Висина објекта-растојање од нулте коте до коте венца (највише тачке фасадног платна) одређена у односу на фасаду према саобраћајници		<b>14,40 м</b>
Бруто површина приземља		<b>466 м<sup>2</sup></b>
Заузеће - објекти са суседних парцела		<b>1 м<sup>2</sup></b>
Бруто покривна површина		<b>511 м<sup>2</sup></b>
Број функционалних јединица		<b>33 стана</b> <b>1 пословни простор</b> <b>2 гараже са 22ПМ</b>

Потребан број паркинг места:

за стамбену јединицу - 1 ПМ/стан - 33 стана

за пословне просторе - 1 локал - укупне површине 108,7м<sup>2</sup> ~ 2 ПМ

**УКУПАН БРОЈ ПОТРЕБНИХ ПАРКИНГА - 35 паркинга**

### 1.5. НАЧИН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Унутар парцела слободне површине су планиране као: зелене површине са игралиштем за децу, комуникације, контејнер и паркинг простори. Партерно уређење слободних површина је усаглашено са ситуационим решењем. Зелене површине су сачињене од травњака, ниског растиња, култивисаног дрвећа и цветних површина. Ове површине су од околине одвојене ивичњацима или каскадним зидићима. У осталом делу се формирају зелене површине, где није дозвољено користити инвазивне и алергене врсте.

Постојеће зеленило нема квалитетну вегетацију, тако да је потребно засадити нове саднице. Двориште организовати пејзажно са пејзажним композицијама. Линијско зеленило предвидети по ободу парцеле.

### 1.6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

**ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА:** Постојећи стамбени објекти на предметној локацији, повезани су на градску водоводу и канализациону мрежу. У оквиру услова надлежног предузећа, приложена је ситуација са учртаном водоводном и канализационом мрежом.

**ВОДОВОДНА МРЕЖА** на приложеној ситуацији је учртана постојећа улична водоводна мрежа профила РЕHD DN 160мм и профила РЕHD DN 2250мм. Дубина постојеће мреже је 1-1,5 м. Радни притисак је око 3,0 бара (по потреби може се уградити постројење за повећање притиска). Димензионисање мреже извршити према

хидрауличком прорачуну. Техничком документацијом предвидети водомер за сваки стан. Водомере сместити у заједнички простор и заштитити од смрзавања.

**КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА** Каналисање улице извршено је по сепаратном систему. На приложеној ситуацији учртана је улична фекална канализација од керамичких цеви Ø150. Дубина постојеће мреже је 2-2,5м. Планирање дубине и димензионисање канализације мора да обезбеди стабилност и функционалност уличног канала. Минималан пречник главног прикључка је 150мм.

**АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА:** Атмосферске воде са кровова и манипулативних платоа сабирају се на сопственој парцели и усмеравају ка зеленим површинама. Воде са ниже коте терена, пустити природним путем у зеленило или на јавну површину.

**ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА:** Постојећи стамбени објекти на предметној локацији, повезани су на градску електроенергетску. У оквиру услова надлежног предузећа, приложена је ситуација са учртаном трасом постојећих надземних водова у близини локације.

“ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА” је увидом у документацију установила да на локацији нема подземних и надземних електроенергетских објеката.

У условима за прикључак, дефинисано је прикључење објекта на парцели број 7032/1 КО Врање 1, али је потребно заменити постојећи трансформатор са трансформатором веће снаге.

Инвеститор је дужан да се при изради пројектне документације придржава важећих техничких прописа.

**ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ:** Вишепородични стамбено-пословни објекат прикључити на ТТ линију у свему према условима Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ ад Београд, извршна јединица Врање.

## **1.7. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

У фази пројектовања објекта високог ранга потребна је израда елабората геомеханичких испитивања тла за конкретну локацију. Како је предмет Пројекта изградња вишепородични стамбено-пословни објекат потребно је радити инжењерско-геолошко испитивање терена.

## **1.8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Услови заштите животне средине произилазе из захтева прописаних Законом о заштити животне средине (“Сл.гласник РС”, бр.135/04). Намена објекта као и евентуалне нове намене (уколико се у будућности изврши пренамена простора) не смеју имати штетни утицај на животну средину, односно на тло, воду, ваздух и ниво буке на локацији и у ширем окружењу.

### **1.8.1. Начин евакуације отпада са парцеле**

За сакупљање и евакуацију отпада користеће се судови-контејнери из контингента ЈКП „Комрад“, стандарних димензија 140х105цм (1,1м<sup>3</sup>). Сав отпад одлагати у контејнере које треба поставити на избетонирани плато у оквиру парцеле. Контејнере организовано празнити од стране надлежне комуналне службе. Локација контејнера мора да буде доступна за евакуацију отпада и приступ комуналном возилу. **Број контејнера или динамику пражњења одређује Комрад и дефинише кроз уговор.**

### **1.8.2. Мере заштите од пожара**

За заштиту од пожара у свему према Закону о заштити од пожара (“Службени гласник РС”, број 111/09, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др.Закони). Омогућити приступ интервентним возилима површинама и објектима према Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве (“Службени гласник СРЈ”, број 8/95).

Објекат који се гради мора испунити услове заштите од земљотреса према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима (“Службени лист СФРЈ”, бр.31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

**1.8.3. Мере енергетске ефикасности:** У циљу обезбеђења ефикасног коришћења енергије и утврђивања испуњености услова енергетске ефикасности зграда, неопходна је израда Елабората ЕЕ у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (“Службени гласник РС”, бр. 61/2011)

Положај објекта је дефинисан у складу са суседним објектима и парцелама, тако да се не угрожавају затечени објекти, а такође и не ремети будућа изградња на суседним парцелама.

Облик парцеле је неправиан правугаоник, облик новопроектваног објекта прати облик парцеле. Просторна организација сагледана је са аспекта квалитетног решења објекта али исто тако се водило рачуна о положају суседних објеката, и не угрожавању суседних парцела и објеката.

Паркирање је обезбеђено у оквиру парцеле. Како у објекту имамо 33 стамбене јединице и један локал, обезбеђено је паркирање за све станове и по једно ПМ, односно обезбеђено је паркирање за 35 возила. Од тога је у подруму је смештено 19 возила, на приземљу 3 возила и у оквиру партера 13 возила.

## **1.9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА**

Према Генералне регулације Зоне 1-Централна зона у Врању на предметној локацији нема непокретних културних добара, као ни објеката који су евидентирани као објекти под заштитом Завода за заштиту споменика културе или објеката под заштитом природе.

## **1.10 . ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ**

Планирани вишепородични стамбено-пословни објекат, ће бити изграђен у **једној** фази

### **1.10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА**

#### **ЛОКАЦИЈА:**

На катастарским парцелама 7078/1, 7079/1, 7080, 7081 и 7082, КО Врање 1, предвиђена је изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности По+П+З+Пк. Према захтеву инвеститора на предметноим парцелама планира се изградња вишепородичне стамбено-пословне зграде, чија је намена вишепородично становање на горњим етажама и пословање на делу приземља. Сходно жељи инвеститора, условљености из Плана и у складу са Законом и Правилником, идејним решењем урађен је идејно решење као део урбанистичког пројекта. Објекат је намењен за становање и пословање, што је у складу са планским документом. Према предложеном ситуационом решењу, на предметној локацији, генерално, цео простор се може поделити на две просторне целине: површина под објектом и слободне и зелене површине.

#### **ИЗРАДА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ**

Израда техничке документације је усаглашена по садржају, поступку и начину израде са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ( “Сл.гл.РС“,23/2015).

За потребе израде Урбанистичког пројекта израђено је Идејно решење – ИДР. Садржина пројекта је усаглашена са Правилником.

Садржина техничке документације је одређена на основу намене и врсте предметног објекта. Класификација и категоризација објеката је прописана Правилником о класификацији и категоризацији објеката, који је објављен у “Сл. Гласник РС“, бр.22/2015.

Према класи и категорији, члан 7 Правилника, предметни објекат :

- класификациони број 112 222 - категорија “В” -76.62% - становање (1821,66)
- класификациони број 123 001 - категорија “Б” - 4,84% - локали (114.96м2)
- класификациони број 124 210 - категорија “В” - 18,54 % - гараже (440,96м2)

Површина катастарске парцеле је 1.005 м2



---

## ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

На постојећој локацији постоји осам објекта. Сви објекти су предвиђени за рушење. Спратност објекта је од П до П+1.

Парцеле су катастарски дефинисани. Такође, парцеле су дефинисане регулационом линијом према површинама јавне намене, међним линијама према суседним парцелама и аналитичко геодетским елементима преломних тачака. Према конфигурацији терена, локација спада у терене у нагибу, и у паду је у правцу СЗ -ЈИ.

Приступ до предметне парцеле је из две улице, Јована Хађивасиљевића и Симе Погачаревића. Планским документом је предвиђено проширење тротоара у улици Симе погачаревића, што је спроведено кроз пројекат препарцелације.

Предметни простор грађевинске парцеле, је опремљен водоводом, канализацијом, електроенергетском и ТТ мрежом.

## ОПИС АРХИТЕКТОНСКОГ РЕШЕЊА И КОНСТРУКЦИЈЕ

Објект је предвиђен да се ради у скелетном систему са армирано бетонским стубовима, плочама, гредама и платнима.

Објект је фундиран на армирано бетонској контра плочи дебљине 45+5цм. Плоче на тлу, хоризонтални и вертикални серклажи, греде, стубови и аб плоче се изводе бетоном МБ30. Бетонски елементи се армирају ребрастом и мрежном арматуром. Статички прорачун треба да се ради за сеизмичку зону од 9 МЦС.

Зидови и таваница у подруму су армирано-бетонски.

Зидови објекта се зидају од гитер блок опеке у продуженом малтеру 1:3:9 дебљине 10,19 и 25цм.

Сви унутрашњи зидови и плафони се малтеришу продужним малтером 1:3:9 и завршно обрађују глетовањем и фарбањем полудисперзионом бојом, а зидови у санираним чворовима и кухињи се облажу керамичким плочицама. Спољни зидови се облажу стиропором дебљине 10цм и завршно обрађују акрилним малтером у боји и текстури по избору пројектанта.

Преградни зидови у подруму и приземљу су од гитер блока 12цм. Преградни зидови у становима су од термо блока дебљине 10цм.

Зидови између станова се раде као „сендвич“ од термо блока 10цм+мин.вуна 5цм + термо блок 10цм. На тај начин се обезбеђује звучна и термо изолација сваког стана.

Међуспратне конструкције су монолитне бетонске плоче дебљине 18цм. Међуспратне плоче изнад негрејаног простора се облажу са доње стране минералном вуном дебљине 10цм. На таваници према таванском простору ради се изолација дебљине 10цм и цем.кошуљицом као завршном облогом. У смислу заштите од ударног звука у становима се ради пливајући под са ТП стиропором дебљине 2цм.

Кровна конструкција је дрвена, преко које се изводи дашчани под, фолија, контролетве, летве и ТР лим. Кров је двоводан. Нагиб крова је од 15°.

Сваки стан има предвиђено грејање помоћу топлотних пумпи.

Све санитарне просторије и кухиње имају прикључак на вентилациони канал.

Подови у просторијама су различити у зависности од намене просторија. У локалима, ходницима, степеништу, терасама, санитарним просторијама и кухињама су подови од гранитних или керамичких плочица. Подови у становима су од паркета.

Фасадна столарија на објекту је од ПВЦ петокоморних профила застакљена термоизолационим стаклом дебљине 4+12+4мм. Сви отвори имају уграђене ролетне. На терасама и степеништу предвиђена је ограда мин. висине, од готовог пода 110цм. На објекту су предвиђени хоризонтални и вертикални олуци од пластифицираног лима.

## ПОДЗЕМНА ЕТАЖА – ПОДРУМ

Подземна етажа-подрум налази се испод целог објекта и делимично испод пешачке стазе. Услед нагиба терена имамо променљиву дубину укопаности подрумске етаже, од 50цм до 395цм. С обзиром да планирани објект служи већем броју људи, посебна пажња у организацији простора посвећена је комуникацијама како унутар самог објекта тако и простора око њега. Саобраћајним решењем омогућен је приступ возилима преко рампе ширине 3,5 м до подрумске етаже у оквиру које се може

гаражирати 19 возила. Поред гараже, у подруму се налази и део станарских остава. Свака стамбена јединица има припадајућу оставу минималне површине од 2м<sup>2</sup>.

Постоји топла веза између подрума и приземља преко степеништа.

Плоча изнад подрума је каскадирана, тако да светла висина у подруму је 240 цм у нижем делу и 310цм и вишем делу.

#### НАДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ

Пројектовање предметног објекта је рађено према Правилнику о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова зграда ("Сл.гл. РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015).

Кота приземља ±0,00, налази **10цм изнад коте платоа** испред улаза и на тај начин је обезбеђена приступачност објекта, апсолутна кота је 467,70 мнв.

На приземљу се налази један пословни простор (намењен за трговину), гаража за 3 возила, 4 стана и улазни простор са ветробраном, степеништем и лифтом.

На првом и трећем спрату налазе се по 8 стамбених јединица. На другом спрату налази се 7 станова. На повученом спрату налази се 6 станова.

Вертикална комуникација између етажа је могућа са лифтом и двокраким степеништем. Степенишни простор се проветрава преко вентилационог канала у оквиру стубишта. Овај простор се осветљава зенитално, преко кровног прозора. Који служе и за проветравање односно одимљавање.

Преглед бруто површина по етажама:

- подрум	498 м <sup>2</sup>
- приземље	466 м <sup>2</sup>
- I спрат	511 м <sup>2</sup>
- II спрат	511 м <sup>2</sup>
- III спрат	511 м <sup>2</sup>
- поткровље	489 м <sup>2</sup>

УКУПНА БРУТО ИЗГРАЂЕНА ПОВРШИНА 3.512 м<sup>2</sup>,

БРУТО НАДЗЕМНА ПОВРШИНА 2.822 м<sup>2</sup>

#### ИНСТАЛАЦИЈЕ

У објекту су предвиђене комплетне електричне инсталације које се повезују на градску нисконапонску мрежу. Загревање стамбених јединица ће бити индивидуално, помоћу топлотних пумпи. Водовод и канализација се раде класично у складу са наменом и капацитетом објекта. Предвиђено је да сваки стан има свој водомер, који се смешта у заједнички простор.

#### ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ

Партерно уређење је подељено у 4 основне целине. Паркинг и плато испред улаза у зграду из улице Симе Погачаревића. Паркинг и плато испред улаза у гаражу из улице Јована Хаџивасиљевића. Дечије игралиште са простором за одмор. Уређене зелене површине.

Улаз у објекат је обезбеђен са платоа, који је на истој коти као и приземна етажа и као улица С.Погачаревића, тако да уједно задовољава потребе за кретање хендикепираних лица. Висинска разлика између улице Ј.Хаџивасиљевића и платоа се савладава помоћу спољног степеништа. У објекту постоји лифт, тако да је обезбеђена приступачност свим становима.

За пешачке комуникације планирано је да буду поплочане бехатон плочама.

Паркинг простор може се поплочати са травнатим растер коцкама или са бехатон плочама. Поменути растер је повољан због отицања површинских вода.

Поред објекта је предвиђен тротоар ширине 50цм, као заштита објекта.

**ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ :** Унутар парцеле све слободне површине су планиране као зелене површине. Зелене површине су сачињене од травњака и цветних површина. Ове површине су од околног дела одвојени ивичњацима.

Постојеће зеленило нема квалитетну вегетацију, тако да је потребно посадити нове саднице. Двориште организовати пејзажно са линијским зеленилом по ободу парцеле.

**ОСВЕТЉЕЊЕ ОБЈЕКТА:** Осветљење решавати у складу са различитим потребама за осветљењем приликом коришћења простора, односно решавати га у више нивоа (основно осветљење дворишта, осветљење објекта, осветљење паркинга, декоративно осветљење партера и фасаде ...).

Приликом избора светиљки водити рачуна о усмерености светла и светлосном загађењу. Могуће је поставити подно осветљење, пре свега дуж пешачких стаза.

**САОБРАЋАЈ.** Предметна парцела има два колска приступа, један из улице Симе Погачаревића, и други из улице Јована Хаџивасиљевића. Поред тога, планиран је и још један пешачки приступ.

Паркирање је обезбеђено у оквиру градјевинске парцеле. Како у објекту имамо 33 стамбене јединице и један пословни простор, обезбеђено је паркирање за све станове и по једно ПМ на 70м<sup>2</sup> локала, односно обезбеђено је паркирање за 35 возила. Од тога је у гаражу у подруму смештено 19 возила, у гаражи у приземљу 3 возила и у оквиру партера 13 возила. У оквиру подрума пројектована је гаража која се природно проветрава. У оквиру партера имамо паркинг простор. Плато за маневрисање је ширине 5,5м. Приступ гаражи је омогућен преко колске рампе ширине 3,5м и нагиба 12%.

**ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА** је дефинисана грађевинском и регулационом линијом. Грађевинска и регулациона линија се подударују са међном линијом.

У једном делу постоји неусаглашеност између планиране регулационе ширине саобраћајнице (у делу тротоара) и катастарског стања постојеће изведене саобраћајнице, извршена је корекције и то тако да се регулациона ширина саобраћајнице (тротоара) повећава до обухвата јавних површина, у складу са катастарским стањем.

**ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА** је одређена спратношћу, По+П+З+Пк.

**НИВЕЛАЦИЈА:** По конфигурацији терен парцеле и непосредног окружења спада у терене са нагибом. Пројектована кота пода приземља 0,00 одговара апсолутној коти 467,70мнв. Предложено нивелационо решење обезбеђује да се атмосферске воде сабирају на сопственој парцели и усмеравају ка зеленим површинама или јавним површинама.

**УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА:** За сакупљање и евакуацију отпада користеће се судови-контејнери из контингента ЈП „Комрад“, стандарних димензија 140x105цм (1,1м<sup>3</sup>). Сав отпад одлагати у контејнер који треба поставити на избетонирани плато у оквиру парцеле. Контејнер организовано празнити од стране надлежне комуналне службе. Локација контејнера је доступна за евакуацију отпада и приступ комуналном возилу.

**УСЛОВИ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ:** У циљу обезбеђења ефикасног коришћења енергије и утврђивања испуњености услова енергетске ефикасности зграда, израђен је Елаборат ЕЕ у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (“Службени гласник РС”, бр. 61/2011). Положај објекта је дефинисан у складу са суседним објектима и парцелама, тако да се не угрожавају суседни објекти, а такође и не ремети будућа изградња на суседним парцелама.

Облик парцеле је неправилан правоугаоник, облик новопројектованог објекта прати облик парцеле. Просторна организација сагледана је са аспекта квалитетног решења објекта али исто тако се водило рачуна о положају суседних објеката, и не угрожавању суседних парцела.

### III. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

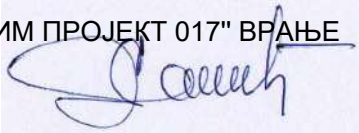
Потврђен урбанистички пројекат представља основ за:

- издавање Локацијских услова за изградњу вишепородичне стамбено-пословне зграде на к.п. 7078/1, 7079/1, 7080, 7081 и 7082, КО Врање 1, а у свему према Закону о планирању и изградњи („Сл.гласник Р.Србије, број 72/2009, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 73/19 – др.закон, 9/2020, 52/21 и 62/23) и др. важећим прописима.

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.

Обрађивач:

ПР "СИМ ПРОЈЕКТ 017" ВРАЊЕ



Јовановић Сузана

Одговорни урбаниста:



Јовановић Сузана, диа

(број лиценце 200 0615 04)

Број техничке документације:

96/2024

Место и датум:

Врање, 19.09.2024 год.

## **Ц. ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

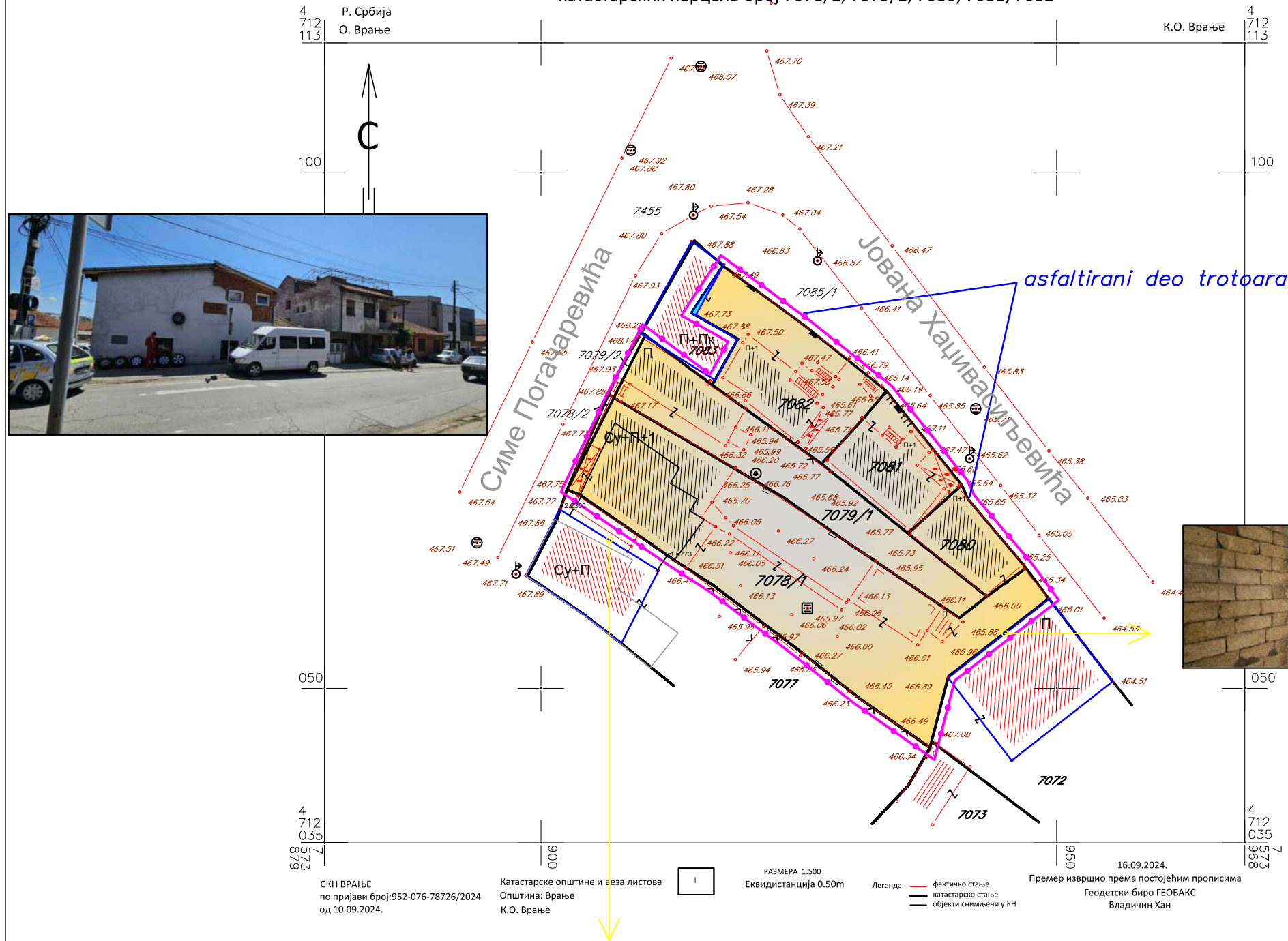


## ПРАТЕЋА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- **Копија плана**, 1:1.000, бр.953-076-36441/2024 од 05.09.2024 –издат од Републичког геодетског Завода – Служба за катастар непокретности Врање.
- **Лист непокретности 7544 КО Врање 1, за** кп 7078/1 и 7079/1 КО Врање 1
  - Уговор о регулисању међусобних односа за кп 7081 КО Врање 1, ОПУ:373-2024 од 20.06.2024 год.
  - Сагласност власника кп 7080 КО Врање 1, УОП- I:2144-2024 од 20.06.2024 год.
  - Сагласност власника кп 7080 КО Врање 1, УОП- I I:2951-2024 од 20.06.2024 год.
  - Сагласност власника кп 7082 КО Врање 1, УОП- I I:2955-2024 од 20.06.2024 год
  - Сагласност власника кп 7082 КО Врање 1, УОП- I:2148-2024 од 20.06.2024 год
  - Сагласност власника кп 7082 КО Врање 1, УОП- I:2148-2024 од 20.06.2024 год
- **Катастарско-топографски план за** кат. парцеле 7078/1, 7079/1, 7080, 7081 и 7082, КО Врање 1, у размери 1:500, ГБ "Геобакс" Владичин Хан, бр.952-076-78726/2024 од 10.09.2024.
- **Информација о локацији** бр. 353-243/2024-08/1 од 31.05.2024 –издата од Одељења за урбанизам, имовинско-правне послове, комунално-стамбене делатности и заштиту животне средине, градске управе Града Врања.
  - Технички услови за израде потребу израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, издата од стране „**Телеком Србија**“ Предузеће за телекомуникације АД, Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, број Д 211-251799/2-2024 од 04.06.2024 год.
  - Технички услови за пројектовање и прикључење вишепородичног стамбено-пословног објекта, издати од стране **ЈП „Водовод“** Врање, бр.1714/2 од 04.06.2024 г.
  - Услови за потребу израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, издати од стране **ЕПС Дистрибуције, одељење Врање**, Сектор за енергетику и инвестиције, број 8Т.1.1.0-Д-07.06-264118-24 од 26.07.2024 г.
  - Саобраћајно технички услови за прикључење планиране изградње стамбено-пословног објекта, који се непосредно наслања на граске саобраћајнице, у свему према условима издатим од стране **ЈП „Урбанизам и изградња града Врања“** бр. 882-1/24 од 10.06.2024 г.
  - Идејно решење за изградњу вишепородични стамбено-пословни објекат на к.п. 7078/1, 7079/1, 7080, 7081 и 7082, КО Врање 1, израђено од стране „**СИМ ПРОЈЕКТ 017,, Врање**“.

## **Д. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ - ГРАФИЧКИ ДЕО**

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН  
катастарских парцела број 7078/1, 7079/1, 7080, 7081, 7082



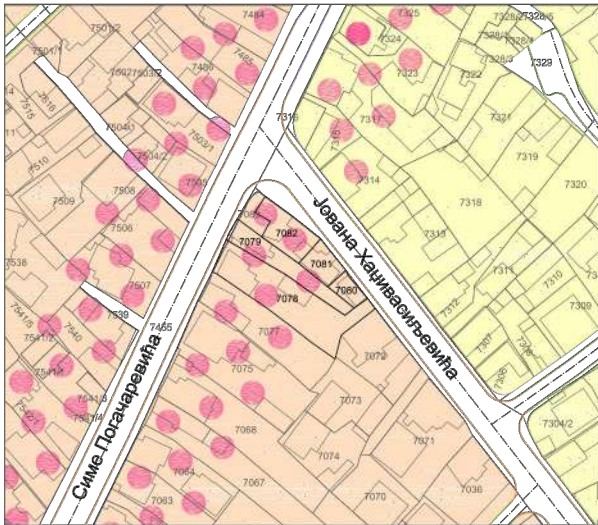
LEGENDA :

- OBHVAТ URBANISTIČKOG PROJEKTA
- PREDMETNA LOKACIJA
- KATASTARSKO STANJE
- BROJ KATASTARKE PARCELE
- SUSEDNI STAMBENI OBJEKT
- STAMBENI OBJEKT-RUSENJE
- ZAUZEĆE - objekti sa susednih parcela
- BUNAR
- VODOVODNA ŠANTA
- POSTOJEĆI EL. STUB
- KANALIZACIONA ŠANTA



ПРОЈЕКТ 017		SIM PROJEKT 017 Filipa Vukobratovića 3 Vranje Tel. 066 82 03 998 E-mail - simprojek017@gmail.com	
датуи: 09.2024 год.		бр.т.дневника: 96/2024	
одговорни урбаниста: Јовановић Сузана д.и.а.		инвеститор: Р.Д. ММ ЕКО HOUSING DOO VRANJE	
лиценца: 200 0615 04		место грађине: Вранје, к.п. 7078/1, 7079/1, 7080, 7081 и 7082 КО Вранје 1	
факсимил:		пројекат: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	
		садржај цртежа: Постојеће стање	
		број цртежа: 01	





СТАНОВАЊЕ:

СРЕДЊИХ ГУСТИНА

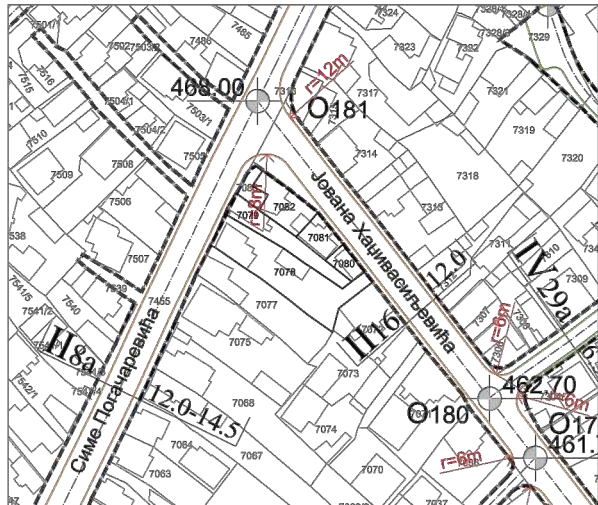
КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ:

ПОЈАС ПОСЛОВНО-УСЛУЖНИХ  
САДРЖАЈА

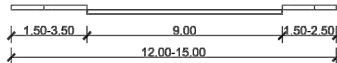
ГС II - ГРАДСКА САОБРАЋАЈНИЦА II РЕДА

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1  
- ЦЕНТРАЛНА ЗОНА

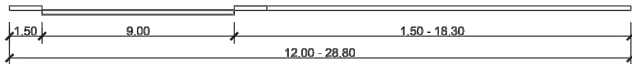
ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА-ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ  
Р 1:1000



ГРАДСКА САОБРАЋАЈНИЦА II РЕДА



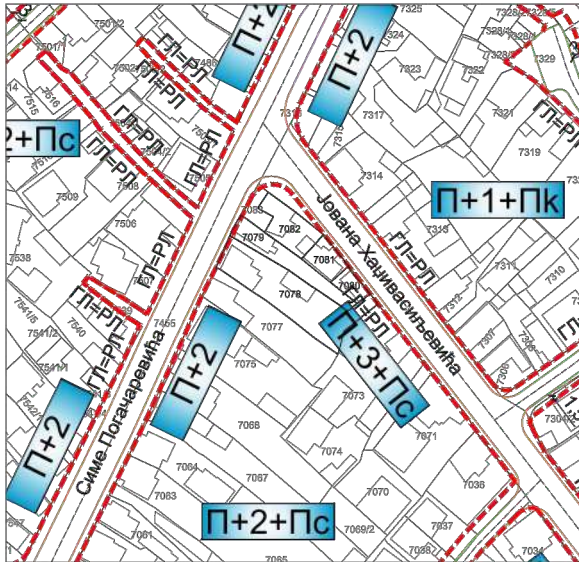
IIa



IIb

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1  
- ЦЕНТРАЛНА ЗОНА

РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈА  
И ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ  
Р 1:1000

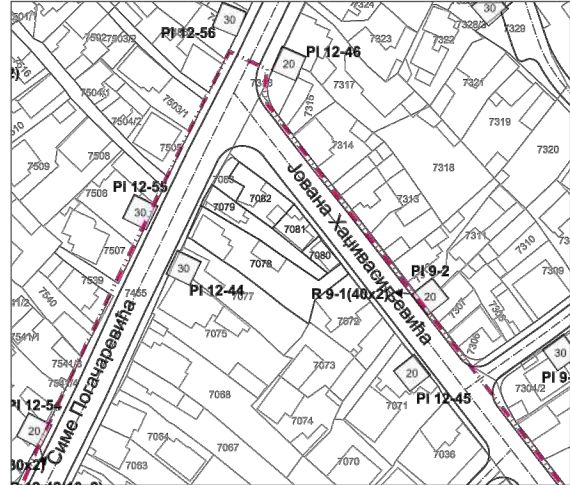


ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

П+2 МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1-ЦЕНТРАЛНА ЗОНА

УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА СА ГРАЂЕВИНСКИМ ЛИНИЈАМА  
Размера 1:1000



ПЛАНИРАНА ТРАНСПОРТНА МРЕЖА

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1-ЦЕНТРАЛНА ЗОНА

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА  
Размера 1:1000



ПОСТОЈЕЋИ ВОДОВОД  
ПЛАНИРАНИ СЕКУНДАРНИ ВОДОВОД  
ПОСТОЈЕЋА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА  
ПЛАНИРАНА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА  
ПЛАНИРАНА АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1-ЦЕНТРАЛНА ЗОНА

ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА  
Размера 1:1000



ПОСТОЈЕЋИ ТС 10/0.4 KV  
ПОСТОЈЕЋИ ЕЛ. ВОД 10 KV

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1-ЦЕНТРАЛНА ЗОНА

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА  
Размера 1:2000



SIM PROJEKT 017  
Filipa Vlahovića 3 Vranje  
Tel: 096 82 03 998  
E-mail: simprojekt017@gmail.com

објект:

Вишепородични стамбено-пословни објекат, По+П+3+Пс

датум: 09.2024 год.

бр.т.дневника: 96/2024

одговорни урбаниста:  
Јовановић Сузана дја

лиценца: 200 0615 04

факсимил:

инвеститор:

P.D. MM EKO HOUSING DOO VRANJE

место грађње:

Врање, к.п. 7078/1, 7079/1, 7080, 7081 и 7082 КО Врање 1

проект:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

садржај цртежа:

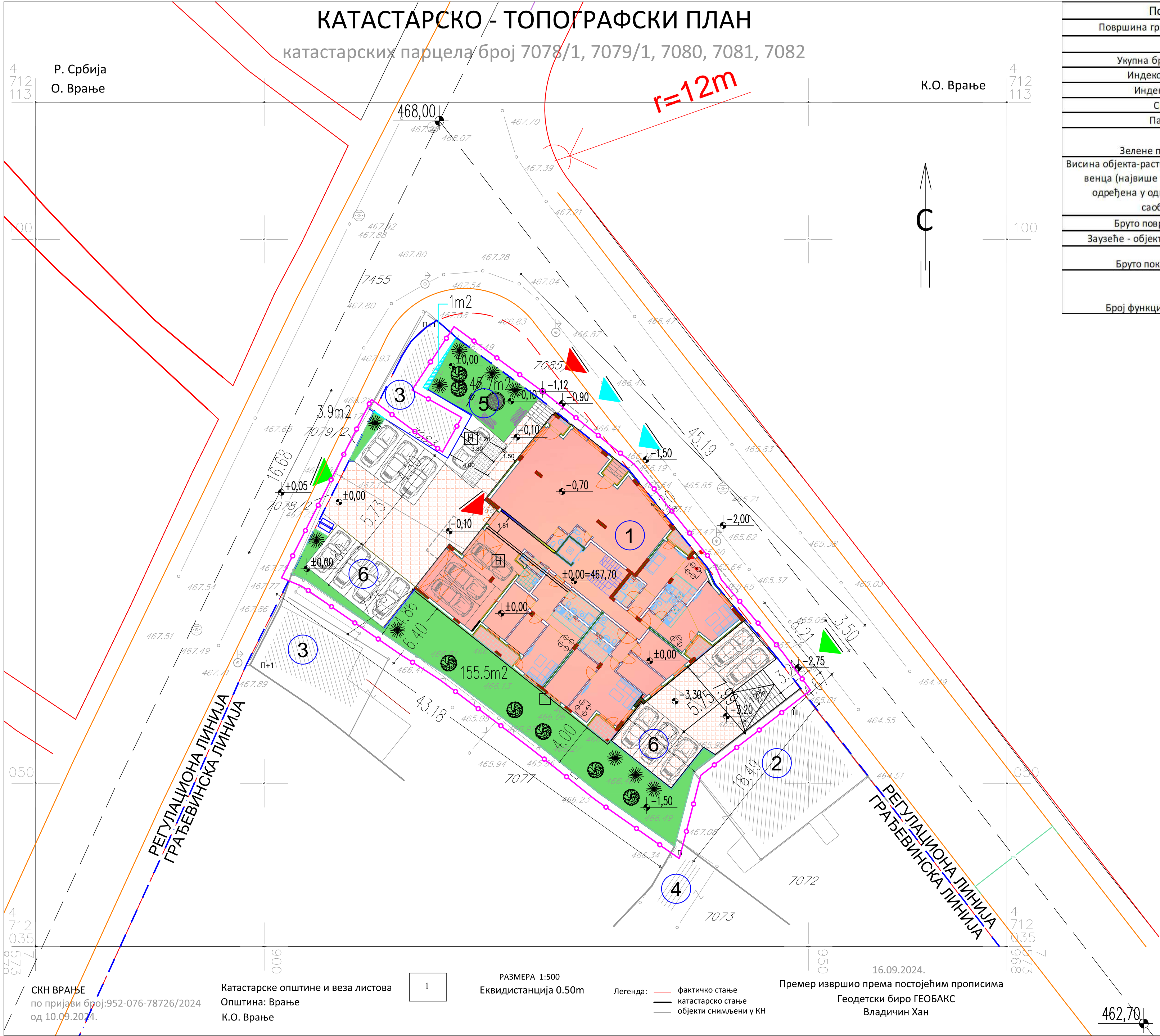
ИЗВОД ИЗ ПЛАНА

размера: 1:500

број цртежа:

02





Површине	Планирано	Реализовано
Површина грађевинских парцела	min. 600	1005 m <sup>2</sup>
БРГП		2.488 m <sup>2</sup>
Укупна бруто изграђеност		2.986 m <sup>2</sup>
Индекс изграђености		2488 / 1005 = 2.48
Индекс заузетости	Max 60%	511+1/1005*100 = 50.95%
Спратност	max По+П+3+Пс	По+П+3+Пс
Паркирање	мин 33+2=35	35 паркинг места
Зелене површине на тлу	мин 20% (201m <sup>2</sup> )	(205,1 m <sup>2</sup> )
Висина објекта-растојање од нулте коте до коте венца (највише тачке фасадног платна) одређена у односу на фасаду према саобраћајници		14,40 м
Бруто површина приземља		466 m <sup>2</sup>
Заузеће - објекти са суседних парцела		1 m <sup>2</sup>
Бруто покривна површина		511 m <sup>2</sup>
Број функционалних јединица		33 стана 1 пословни простор 2 гараже са 22ПМ

LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA UP
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- ULAZ - stambeni prostor
- KOLSKI ULAZ-IZLAZ
- ULAZ-IZLAZ POSLOVNI PROSTOR
- ZELENILO
- DRVEĆE
- BEHATON PLOČE
- P+I SPRATNOST
- PARKING MESTO
- TIPSKI KONTEJNER ZA SMEĆE
- PARKING ZA HENDIKEPIRANE
- 1 STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT
- 2 SUSEDNI STAMBENI OBJEKAT
- 3 SUSEDNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT
- 4 SUSEDNI POMOĆNI OBJEKAT
- 5 DEČJE IGRALIŠTE
- 6 PARKING

ПРОЈЕКТ 017		објект:	
SIM PROJEKT 017 Filipa Vranjica 3 Vranje Tel. 068 82 03 998 E-mail - simprojekt017@gmail.com		Вишепородични стамбено-пословни објекат, По+П+3+Пс	
datum: 09.2024 год.	бр.дневника: 97/2024	P.D. MM EKO HOUSING DOO VRANJE	
одговорни урбаниста: Јовановић Сузана д.и.а 200 0615 04		Врање, к.п. 7078/1, 7079/1, 7080, 7081 и 7082 КО Врање 1	
лиценца:		УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	1:250
факсимил:		Ситуационо-нивелациони план са приказом саобраћајног решења	Број цртежа: 03



катастарских парцела број 7078/1, 7079/1, 7080, 7081, 7082

К.О. Врање

## INFRASTRUKTURA

GRADSKA SAOBRAĆAJNICA

## IZVODNI TELEKOMUNIKACIONI STUB

— — GRAĐEVINSKA LINIJA

 ULAZ-IZLAZ POSLOVNI PROSTOR

 TIPSKI KONTEJNER ZA SMECE

 PARKING ZA HENDIKERIBANE


**KANALIZACIONA ŠAHTA**

sadrži crteže: prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture sa prikazom ulaznog i izlaznog saobraćaja	broj crteža: 04
--	-----------------

sadrži crteže: prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture sa prikazom ulaznog i izlaznog saobraćaja	broj crteža: 04
--	-----------------