



Kombank - 205 - 97784 - 64
Intesa - 160 - 492645- 33
Br. tel 062 / 417 970

Kralja Stefana Prvovenčanog br.17, 17500 Vranje
MB: 20025611
PIB:103823521

PROJEKTOVANJE I KONSALTING, BEZBEDNOST I ZDRAVLJE NA RADU, PROPTIVPOŽARNA ZAŠTITA

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

урбанистичко-архитектонске разраде локације

ОБЈЕКАТ: Пословни објекат - трговина на велико и мало, спратности П+1, на к.п.13044 КО Врање I, улица Прашка, Врање

ИНВЕСТИТОР: "ГОЛД ЈАБУКА" ДОО ЗА ТРГОВИНУ НА МАЛО
ул. Николе Тесле бр. 16, 17510 Владичин Хан

ДАТУМ: Април 2026.год.

ДИРЕКТОР: Слађан Антић



УП - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

урбанистичко-архитектонске разраде локације за потребе изградње:
Пословног објекта - трговина на велико и мало, спратности П+1,
на к.п.13044 КО Врање I, улица Прашка, Врање

Инвеститор: "ГОЛД ЈАБУКА" ДОО ЗА ТРГОВИНУ НА МАЛО
ул. Николе Тесле бр. 16, 17510 Владичин Хан

Пројектант: "ПАЗЗ" ДОО Врање - Врање,
ул. Вуле Антића бр. 24Б

Одговорно лице пројектанта: Слађан Антић

Печат: Потпис:



СЛАЂАН
АНТИЋ
01235452
1 Sign

Digitally signed by СЛАЂАН
АНТИЋ 012354521 Sign
DN: c=RS,
serialNumber=PNORS-2006962
742020,
serialNumber=CA:RS-01235452
1, sn=АНТИЋ,
givenName=СЛАЂАН,
cn=СЛАЂАН АНТИЋ
012354521 Sign
Date: 2026.05.22 11:51:49
+02'00'

Одговорни урбаниста: Сузана Јовановић, дипл.инж.арх.

Број лиценце: 200 0615 04

Лични печат: Потпис:



СУЗАНА
ЈОВАНОВИЋ
008908673 Sign

Digitally signed by СУЗАНА
ЈОВАНОВИЋ 008908673 Sign
DN: c=RS,
serialNumber=PNORS-150496274
7010,
serialNumber=CA:RS-008908673,
sn=ЈОВАНОВИЋ,
givenName=СУЗАНА,
cn=СУЗАНА ЈОВАНОВИЋ
008908673 Sign
Date: 2026.05.22 10:41:14 +02'00'

Број техничке документације: УП-4/2026

Место и датум: Врање, Април 2026.год.

САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

А. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење о регистрацији фирме
- Решење о испуњавању услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова, Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре Лиценца – „Г категорије“ бр. 077Г04/25, од 10.12.2025.год.
- Решење о именовању одговорног урбанисте
- Лична лиценца одговорног урбанисте
- Изјава урбанисте о примењеним законима, прописима и стандардима

Б. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

- **Текстуални део урбанистичког пројекта:**

1. Предмет Урбанистичког пројекта
2. Правни основ
3. Плански основ
4. Приложена документација
5. Обухват Урбанистичког пројекта
 - 5.1. Постојеће стање
6. Правила грађења
 - 6.1. Планирана намена простора
 - 6.2. Хоризонтална и вертикална регулација
 - 6.3. Разрада кроз урбанистичке пројекте
 - 6.4. Паркиранг простор
 - 6.5. Ограђивање комплекса
7. Нумерички показатељи
8. Начин уређења слободних и зелених површина
9. Начин прикључка на инфраструктурну мрежу
 - 9.1. Саобраћајна инфраструктура
 - 9.2. Водоводна и канализациона инфраструктура
 - 9.3. Електроенергетска инфраструктура
 - 9.4. Телекомуникациона инфраструктура
 - 9.5. Остали инфраструктурни објекти
10. Инжињерско – геолошки услови
11. Мере заштите животне средине
12. Мере заштите културних и непокретних културних и природних добара
13. Технички опис објекта
14. Остале мере
15. Спровођење урбанистичког пројекта
 - 15.1. Формирање грађевинске парцеле
 - 15.2. Фазна изградња
 - 15.3. Смернице за спровођење УП

- **Графички приказ урбанистичког пројекта**

- | | |
|---|---|
| 01. Шири приказ локације УП-а (ГУП Врање) | / |
| 02. Извод из ПГР Зоне 1, Врање - ужи приказ локације УП-а | / |

03. Прегледни ситуациони план постојећег стања	P 1: 500
04. Регулационо-нивелациони решење локације	P 1: 500
05. Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу	P 1: 500
06. Ситуациони приказ партерног и пејзажног уређења	P 1: 500

Ц. ПРАТЕЋА ДОКУМЕНТАЦИЈА - САГЛАСНОСТИ ЈАВНИХ КОМУНАЛНИХ ПРЕДУЗЕЋА И ДРУГИ ДОКУМЕНТИ

1. ЕПС Електродистрибуција - Услови за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду за изградњу Пословног објекта - трговина на велико и мало, спратности П+1, на к.п.13044 КО Врање I, улица Прашка, Врање, бр. Д.10.22-150492/2-26 од 24.04.2026.год.
2. Телеком Србија СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ - Технички услови за издавање локациских услова за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-техничку разраду за изградњу Пословног објекта - трговина на велико и мало, спратности П+1, на к.п.13044 КО Врање I, улица Прашка, Врање, бр. Д 211- 174874-3/2026 А. Перић, од 20.04.2026.год.
3. ЈП „Водовод“ Врање - Технички услови за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону мрежу, за издавање локацијских услова и израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду за изградњу Пословног објекта - трговина на велико и мало, спратности П+1, на к.п.13044 КО Врање I, улица Прашка, Врање, бр. 1244/2 од 06.04.2026.год.
4. ЈП „ Урбанизам и изградња Града Врања – Услови за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду за изградњу Пословног објекта - трговина на велико и мало, спратности П+1, на к.п.13044 КО Врање I, улица Прашка, Врање, број 953/26, од 08.04.2026.год.
5. Катастарско топографски план, израђен од стране Геодетског бироа „ГЕОБАКС“ Владичин Хан, Р 1: 1000. бр. 952-076-25313/2026 од 30.03.2026.год.
6. Копија катастарског плана за к.п.бр. 13044 КО Врање I, бр. 952-076-25313/2026 од 05.03.2026.год.
7. Информација о локацији бр. 003953782 2025 08033 004 031 353 018 од 10.10.2025.године“ коју је издало Одељење за урбанизам Града Врања.

Д. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

0. Главна свеска

1. Пројекат Архитектуре

СТРУЧНИ ТИМ:

НАРУЧИОЦИ: **"ГОЛД ЈАБУКА" ДОО ЗА ТРГОВИНУ НА МАЛО**
ул. Николе Тесле бр. 16, 17510 Владичин Хан

ОБРАЂИВАЧ: **"ПАЗЗ" ДОО Врање - Врање,**
ул. Вуле Антића бр. 24Б

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: **Сузана Јовановић, дипл.инж.арх.**
Лиценца број 200 0615 04

САРАДНИК УРБАНИСТА: **Чедомир Марковић, дипл.инж.арх.**

ГЛАВНИ ПРОЈЕКТАНТ: **Драган Величковић, дипл.инж.арх.**
Лиценца број 300 0508 03

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ: **АРТ ДОО Врање, ул. Трг Немањића бр. 2/7,**
17501 Врање
Драган Величковић, дипл.инж.арх.
Лиценца број 300 0508 03

A. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



5000215004829

Регистар привредних субјеката
БД 42788/2023

Дана, 11.05.2023. 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, 31/2019, 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код PAZZ DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU VRANJE, матични број: 20025611, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Слађан Антић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

PAZZ DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU VRANJE

Регистарски/матични број: 20025611

и то следећих промена:

Промена адресе за пријем електронске поште:

Уписује се:

pazzvt@gmail.com

Промена контакт података:

Уписује се:

Телефон 1: 0600238110

Промена законских заступника:

Физичка лица:

Брише се:

- Име и презиме: Гордана Антић
ЈМБГ: 2607943747015
Функција у привредном субјекту: Директор

Уписује се:

- Име и презиме: Слађан Антић
Пол: Мушки
ЈМБГ: 2006962742020
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално

О б р а з л о ж е њ е

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 05.05.2023. године регистрациону пријаву промене података број БД 42788/2023 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. 131/2022).

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 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 004866410 2025 14810 006 001 012 002
Датум: 10.12.2025.г.
Немањина 22-26, Београд
М.А.

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 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 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), поступајући по захтеву PAZZ DOO VRANJE, из Врања, улица Вуле Антића број 24В, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I **„PAZZ DOO VRANJE“**, из Врања, улица Вуле Антића број 24В, матични број: 20025611, ПИБ: 103823521, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II **„PAZZ DOO VRANJE“**, из Врања, улица Вуле Антића број 24В, матични број: 20025611, ПИБ: 103823521 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца – „Г категорија“, број лиценце: 077Г04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.
- IV Трошкове поступка у износу од 259.775,00 динара сноси **„PAZZ DOO VRANJE“**.
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект **„PAZZ DOO VRANJE“**, из Врања, улица Вуле Антића број 24В, матични број: 20025611, ПИБ: 103823521, поднео је, дана 24.09.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената

просторног и урбанистичког планирања – „Г категорија“, а потом и допуно захтева дана 12.11.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 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 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 01.12.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију решења о промени података Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**3 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**1 лице**),
4. Доказ о радном статусу за **1** запослено/радно ангажовано лице (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о радном ангажовању),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања – „Г категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. „**PAZZ DOO VRANJE**“, из Врања, улица Вуле Антића број 24В, уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 20025611, ПИБ: 103823521, шифра и назив делатности: 7120 – Техничко испитивање и анализе;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **259.775,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце – „Г категорија“

подносиоцу захтева „PAZZ DOO VRANJE“, из Врања, улица Вуле Антића број 24В, матични број: 20025611, ПИБ: 103823521.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

Упутство о правном средству: Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.

МИНИСТАР

Александра Софронијевић

Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.

РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу чл. 38 Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) - у даљем тексту Закона о планирању и изградњи, доносим:

РЕШЕЊЕ

о именовању лица која ће као ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА руководити израдом и потписивати УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ као и њене саставне делове и то за:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Локација: **Пословни објекат - трговина на велико и мало, спратности П+1, на к.п.13044 КО Врање I, улица Прашка, Врање**

Инвеститор: **„ГОЛД ЈАБУКА“ Д.О.О. ЗА ТРГОВИНУ НА МАЛО НИКОЛЕ ТЕСЛЕ БР. 16, ВЛАДИЧИН ХАН**

1. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ: Сузана Јовановић, дипл.инж.арх.
Лиценца број 200 0615 04

ПОТВРДА

Да је ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА који је руководио израдом и потписао:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Локација: **Пословни објекат - трговина на велико и мало, спратности П+1, на к.п.13044 КО Врање I, улица Прашка, Врање**

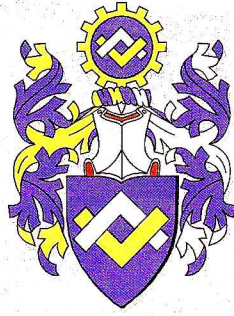
Инвеститор: **„ГОЛД ЈАБУКА“ Д.О.О. ЗА ТРГОВИНУ НА МАЛО НИКОЛЕ ТЕСЛЕ БР. 16, ВЛАДИЧИН ХАН**

испунио услове предвиђене чл. 38 Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), и исти израдио у складу са Законом о планирању и изградњи и другим прописима и стандардима прописаним за ову врсту урбанистичке документације.

У Врању, Април 2026.год.

ДИРЕКТОР:

Млађан Антић



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

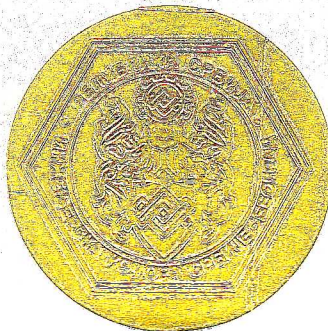
дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 1504962747010

одговорни урбаниста

за руковођење изradом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце

200 06 15 04



У Београду,
19. фебруара 2004. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Одговорни урбаниста УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Локација: **Пословни објекат - трговина на велико и мало, спратности П+1, на к.п.13044 КО Врање I, улица Прашка, Врање**

Инвеститор: **„ГОЛД ЈАБУКА“ Д.О.О. ЗА ТРГОВИНУ НА МАЛО НИКОЛЕ ТЕСЛЕ БР. 16, ВЛАДИЧИН ХАН**

Сузана Јовановић, дипл.инж.арх.број лиценце: 200 0615 04

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да сам приликом израде УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА као ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА применила одговарајуће одредбе следећих закона, прописа и стандарда:

- Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) - у даљем тексту Закона о планирању и изградњи)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласнику РС", бр. 32/2019 и 47/2025).
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.гласник Републике Србије бр. 22/15), и
- План Генералне регулације Зоне 1 у Врању – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА ("Службени гласник Града Врања" бр. 40/20) и Измене и допуне ПГР зоне 1 у Врању - Централна зона ("Службени гласник Града Врања" бр. 14/2025).

Одговорни урбаниста: Сузана Јовановић, дипл.инж.арх.

Број лиценце: 200 0615 04

Лични печат: Потпис:



Број техничке документације: **УП-4/2026**

Место и датум: **Врање, Април 2026.год.**

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ТРГОВИНА НА ВЕЛИКО И МАЛО / СПРАТНОСТ П+1 /
К.П.13044 КО ВРАЊЕ I, УЛИЦА ПРАШКА / ПГР ЗОНЕ 1 У ВРАЊУ
ИНВЕСТИТОР: „ГОЛД ЈАБУКА“ Д.О.О. ЗА ТРГОВИНУ НА МАЛО НИКОЛЕ ТЕСЛЕ БР. 16, ВЛАДИЧИН ХАН / УП-4/2026

Б. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

На основу члана 38, 53, 60, 61 и 62 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), члана 76 и 77 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019) и Правилника о општим условима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.гласник Републике Србије бр. 22/15), „ПАЗЗ“ доо Врање, на захтев инвеститора:

**„ГОЛД ЈАБУКА“ Д.О.О. ЗА ТРГОВИНУ НА МАЛО
Ул. НИКОЛЕ ТЕСЛЕ БР. 16, ВЛАДИЧИН ХАН**

Израдио је:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

**урбанистичко-архитектонске разраде локације за потребе изградње:
Пословног објекта - трговина на велико и мало, спратности П+1,
на к.п.13044 КО Врање I, улица Прашка, Врање**

1. Предмет Урбанистичког пројекта
--

Према члану 60. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09,81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19,37/19 – др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025):

"Урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено планским документом или на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација. Урбанистичким пројектом за урбанистичко–архитектонску разраду локације може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности, у складу са условима за изградњу и урбанистичким показатељима датим Планом, правилницима који регулишу конкретну област и прибављеним условима надлежних предузећа, а у складу са процедуром за потврђивање урбанистичког пројекта утврђеној законом".

Предметни урбанистички пројекат се ради за потребе и на захтев наручиоца „ГОЛД ЈАБУКА“ Д.О.О. ЗА ТРГОВИНУ НА МАЛО НИКОЛЕ ТЕСЛЕ БР. 16, ВЛАДИЧИН ХАН, уз утврђену обавезу из планског документа.

Овим урбанистичким пројектом се разрађује кат. парцела број 13044 КО Врање 1 која се по планском документу, налази у граници захвата Плана Генералне регулације Зоне 1 у Врању – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА (“Сл. гл. Града Врања” бр. 40/20) и Измене и допуне ПГР зоне 1 у Врању - Централна зона (“Службени гласник Града Врања” бр. 14/2025) .

Предметна парцела се налази на локацији на којој није предвиђена обавеза даље разраде плановима нижег реда. Имају непосредан приступ на јавну саобраћајну површину – улицу Прашку која има ранг стамбене саобраћајнице, тип профила IV₁₆-IV₁₆ регулационе ширине 10,00м (2,00м+6,00м+2,00м). Налазе се у оквиру типичне урбане зоне ТУЗ 1.10: КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ – пословно-услугне зоне, где је претежна намена пословање, трговина, угоститељство и услуге, изложбено-продајни салони, туризам и друге услуге. Намене које нису дозвољене (депоније, привредне површине, производња и обрада сировина, складишта и сл.), што је и тема овог урбанистичког пројекта.

За типичну урбану зону ТУЗ 1.10: КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ – пословно-услугне зоне, обавезна је израда урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације.

Циљ израде урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације, и стварање законских и планских услова за прецизније дефинисање правила уређења и грађења на наведеним парцелама које чине грађевинску парцелу за изградњу Пословног

објекта - трговина на велико и мало, спратности П+1, на к.п.бр.13044 КО Врање I, улица Прашка, Врање.

Урбанистички пројекат обухвата израду ситуационог решења, композиционог плана и партерног уређење, Идејно-архитектонског решења, са решењима колских и пешачких прилаза и предлозима прикључака на спољну инфраструктурну мрежу са преиспитивањем могућности и ограничења за изградњу у границама обухвата Урбанистичког пројекта, све у складу са Планом Генералне регулације Зоне 1 у Врању – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА (“Сл. гл. Града Врања” бр. 40/20) и Изменама и допунама ПГР зоне 1 у Врању - Централна зона (“Службени гласник Града Врања” бр. 14/2025), а у складу са потребама и захтевима инвеститора применом општих правила регулације и нивелације према планираној намени.

2. Правни основ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта садржан је у одредбама:

- Закона о планирању и изградњи (“Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), - у даљем тексту Закон.,
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (“Сл. гласник РС”, бр. 32/2019),
- Правилник о класификацији објекта („Службени гласник РС”, број 22/2015);
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.гласник Републике Србије бр. 22/15),

3. Плански основ

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације чини:

- План Генералне регулације Зоне 1 у Врању – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА (“Сл. гл. Града Врања” бр. 40/20) и Измене и допуне ПГР зоне 1 у Врању - Централна зона (“Службени гласник Града Врања” бр. 14/2025)

4. Приложена документација

1. ЕПС Електродистрибуција - Услови за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду за изградњу Пословног објекта - трговина на велико и мало, спратности П+1, на к.п.13044 КО Врање I, улица Прашка, Врање, бр. Д.10.22-150492/2-26 од 24.04.2026.год.
2. Телеком Србија СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ - Технички услови за издавање локациских услова за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-техничку разраду за изградњу Пословног објекта - трговина на велико и мало, спратности П+1, на к.п.13044 КО Врање I, улица Прашка, Врање, бр. Д 211- 174874-3/2026 А. Перић, од 20.04.2026.год.
3. ЈП „Водовод“ Врање - Технички услови за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону мрежу, за издавање локацијских услова и израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду за изградњу Пословног објекта - трговина на велико и мало, спратности П+1, на к.п.13044 КО Врање I, улица Прашка, Врање, бр. 1244/2 од 06.04.2026.год.
4. ЈП „ Урбанизам и изградња Града Врања – Услови за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду за изградњу Пословног објекта - трговина на велико и

- мало, спратности П+1, на к.п.13044 КО Врање I, улица Прашка, Врање, број 953/26, од 08.04.2026.год.
5. Катастарско топографски план, израђен од стране Геодетског бироа „ГЕОБАКС“ Владичин Хан, Р 1: 1000. бр. 952-076-25313/2026 од 30.03.2026.год.
 6. Копија катастарског плана за к.п.бр. 13044 КО Врање I, бр. 952-076-25313/2026 од 05.03.2026.год.
 7. Информација о локацији бр. 003953782 2025 08033 004 031 353 018 од 10.10.2025.године“ коју је издало Одељење за урбанизам Града Врања.

5. Обухват Урбанистичког пројекта

Локација за изградњу предметног комплекса је у Врању, и чини је катастарска парцела бр. 13044 К.О. Врање 1, које су у границама Плана Генералне регулације Зоне 1 у Врању – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА (“Сл. гл. Града Врања” бр. 40/20), као градско грађевинско земљиште, непосредно уз улицу Прашку са источне стране, на левој обали Врањске реке са западне стране.

Грађевинска парцела формирана је посебним пројектом препарцелације у складу са планским документом. Урбанистички параметри су израчунати на основу идејног архитектонског решења, узимајући у обзир новоформирану катастарску парцелу која уједно чини грађевинску парцелу.

Планира се изградња Пословног објекта - трговина на велико и мало, спратности П+1, на к.п.13044 КО Врање I, улица Прашка, Врање.

Укупна површина простора обухваћеног урбанистичким пројектом износи 5279м², што представља површину грађевинске парцеле.

Граница урбанистичког пројекта је приказана на свим графичким прилозима.

Предметни простор је инфраструктурно опремљен водоводном, канализационом, електроенергетском и ТТ мрежом.

5.1. Постојеће стање

Према Изводу из Листа непокретности власничка структура предметне катастарске парцеле бр. 13044 КО Врање 1 је приватна својина. Површина предметне парцеле је 5279,00м², има неправилан, издужени трапезасти облик. Имаоци права на катастарској парцели је: "ГОЛД ЈАБУКА" ДОО.

- са врстом права: својина
- обликом својине: приватна
- врстом земљишта: градско грађевинско земљиште.

Постојеће стање кат. парцеле бр. 13044 КО Врање 1 је приказано на Катастарско топографском плану, израђеном од стране ГБ „ГЕОБАКС“ Владичин Хан, Р 1:1000. бр. 952-076-25313/2026 од 30.03.2026.год.

Локација је оивичена са источне стране ул. Прашком, која има ранг стамбене саобраћајнице и која је изведена у планираном профилу IV₁₆-IV₁₆ регулационе ширине 10,00м (2,00м+6,00м+2,00м). Са јужне стране се граничи к.п.бр. 13045 која је неизграђена, са западне стране Врањском реком која има уређено речно корито у планираном профилу и на северној страни се налази к.п.бр. 6492/2 која је изграђена.

У непосредној близини, са источне стране, на ул. Прашкој налази се тржни центар «ЗОНА» Врање. Са северне стране се налази изграђен пословни прост спратности П+1. У оквиру појаса регулације, у ул. Прашкој налази се комунална инфраструктура (водовод, канализација, атмосферска канализација и улична расвета).

Предметна катастарска парцела бр. 13044 КО Врање I је неизграђена и налази се уз саму источну обалу обалу Врањске реке, са непосредним приступом на ул. Прашку, која се налази источно од локације и спаја ул. Милунке Савић са булеваром Патријарха Павла. Предметна локација се стога одликује високим степеном приступачности, развијеном инфраструктуром и разноврсним садржајима, што је чини погодном за изградњу савременог и функционалног пословног објекта за трговина на велико и мало.



ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ТРГОВИНА НА ВЕЛИКО И МАЛО / СПРАТНОСТ П+1 /
К.П.13044 КО ВРАЊЕ I, УЛИЦА ПРАШКА / ПГР ЗОНЕ 1 У ВРАЊУ
ИНВЕСТИТОР: „ГОЛД ЈАБУКА“ Д.О.О. ЗА ТРГОВИНУ НА МАЛО НИКОЛЕ ТЕСЛЕ БР. 16, ВЛАДИЧИН ХАН / УП-4/2026



Слика 3 - поглед из ул. Прашке - Тржни центар Зона



Слика 4 - поглед из ул. Прашке – Локација „Голд Јабука“



Слика 5 - поглед на ул. Прашки

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ТРГОВИНА НА ВЕЛИКО И МАЛО / СПРАТНОСТ П+1 /
 К.П.13044 КО ВРАЊЕ I, УЛИЦА ПРАШКА / ПГР ЗОНЕ 1 У ВРАЊУ
 ИНВЕСТИТОР: „ГОЛД ЈАБУКА“ Д.О.О. ЗА ТРГОВИНУ НА МАЛО НИКОЛЕ ТЕСЛЕ БР. 16, ВЛАДИЧИН ХАН / УП-4/2026



Слика 6 - корито Врањске реке

6. Правила грађења

План Генералне регулације Зоне 1 у Врању – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА (“Сл. гл. Града Врања” бр. 40/20) и и Измене и допуне ПГР зоне 1 у Врању - Централна зона (“Службени гласник Града Врања” бр. 14/2025), представљају плански основ.

Планом су дефинисана правила грађења кроз општа правила грађења и правила грађења по наменама. Преглед најбитнијих остварених урбанистичких параметара дефинисаних планским документом, приказан је на Слици 4.

ПОСЛОВНО - УСЛУЖНЕ ЗОНЕ

ОБЈЕКТИ ИЗМЕЂУ УЛИЦА ПАРТРИЈАРХА ПАВЛА, БУЛЕВАРА НИКОЛЕ ТЕСЛЕ И МИЛУНКЕ САВИЋ

- Минимална површина парцеле **1200m²**
- Минимална ширина парцеле **20,0m**

Дозвољено је одступање до 10% од претходно наведених правила.

- Индекс заузетости парцеле **60%**

Висинска регулација

- Максимална спратност објекта **П+2**

За објекте на угловима блокова и објекте јавне намене дозвољена спратност је **П+3**. За објекте спратности **П+3** последња етажа мора бити повучена.

Хоризонтална регулација

Грађевинска линија на удаљености минимум

- **10 m** од регулационих линија улица Партријарха Павла и Булевар Николе Тесле;
- **5 m** од регулационе линије Улице Милунке Савић;
- **5 m** од регулационих линија новопланираних саобраћајница;
- **5 m** од уређеног зеленила уз градску реку.
- Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле **2,5m**
- Растојање објекта од бочних суседних објеката треба да износи **1/2** висине вишег објекта, а не мање од **5,0m**, уз услов обезбеђења минималног трајања директог дневног осунчања других објеката (мин. половина трајања дневног осунчања), као и да су задовољени услови противпожарне заштите.

Заступљеност зелених површина у склопу пословно-услужних функција је минимално **20% (10% зелених површина у директном контакту са тлом, 10% зелених површина могу бити растери, озелењени паркинзи,...)**. Код пословно-услужних делатности са великим озелењеним паркингом површинама може се дозволити минимални проценат зелених површина на парцели **10%**.

Грађевинске парцеле за изградњу пословних објеката се по правилу не ограђују. Уколико инвеститор жели да огradi своју грађевинску парцелу могу се огрaђивати транспарентном оградом до висине max **2,00m**.

Ограде поред јавних путева подизати тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.

Повезивање постојећих и нових садржаја на државни пут II реда број 227 извести у складу са условима Пuteва Србије. Изградњом планиране саобраћајнице у оквиру блока неопходно је изместити постојећи саобраћајни прикључак - излаз комплекса “Дунав-центар” на државни пут II реда број 227 тако што ће се исти прикључити на новопланирану саобраћајницу, у циљу безбедног одвијања саобраћаја. Улаз у комплекс “Дунав-центар” са државног пута II реда број 227 се овим планом не мења.

Паркирање на парцели у складу са нормативима за поједине намене.

ТИПИЧНА УРБАНА ЗОНА 1.10

Слика 4 - Приказ урбанистичких параметара по ПГР-у

Преглед најбитнијих остварених урбанистичких параметара упоредно са параметрима дефинисаним планским документом, приказан је на Слици 5.

URBANISTIČKI PARAMETRI			
	planom predviđeno		ostvareno
P parcele	min. 1200 m ²	-	5279 m ²
Indeks zauzetosti/ukupno	maks.60%	-	54.55%
Širina parcele	min. 20 m	-	75,80 m
P horizontalne projekcije objekta		-	2879,74 m ²
Bruto razvijena građevinska površina			
P bruto ukupno (nadzemnih etaža)		-	3361.00 m ²
P neto ukupno (nadzemnih etaža)		-	3220.28 m ²
Spratnost	max. P+2	-	P+1
Broj parking mesta	namena	-	broj PM
	Administracija(1PM/70m ²)	-	5PM
	Trgovina(1PM/100m ²)	-	24PM
	Ugostiteljstvo(25-30PM/1000m ²)	-	15PM
Potrebno PM:	44PM		
Ostvareno PM:			53PM
ZELENE POVRŠINE:	min.20%	-	24.48%
P zelenilo u kontaktu sa tlom	min.10%	-	11.79%
P zelenilo rastersko, ozelenjeni parkinzi	min.10%	-	12.69%
Kategorija i klasifikacija objekta			
"V"-Klasif. broj 123002 - Zgrade za trgovinu na veliko i malo			73,17%
"V"-Klasif. broj 121114 - Restorani, barovi i sl. zgrade			15,79%
"B"-Klasif. broj 122011 - Poslovne zgrade			11,04%

Слика 5 - Приказ урбанистичких параметара по ПГР-у (упоредно са оствареним)

6.1. Планирана намена простора

Подручје Урбанистичког пројекта је у обухвату Плана генералне регулације зоне 1 у Врању-Централна зона („Службени гласник града Врања”, број 40/20) и Измена и допуна Плана генералне регулације зоне 1 у Врању-Централна зона („Службени гласник града Врања”, број 14/25), односно предметни простор се налази у оквиру типичне урбане зоне ТУЗ 1.10: КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ – пословно-услугне зоне, где је претежна намена пословање, трговина, угоститељство и услуге, изложбено-продајни салони, туризам и друге услуге, приказано на Слици 6.

- минимална површина парцеле: 1200м²
- минимална ширина парцеле: 20,0м
- максимални индекс заузетости: 60%
- максимална спратност: П+2

- паркирање у оквиру парцеле

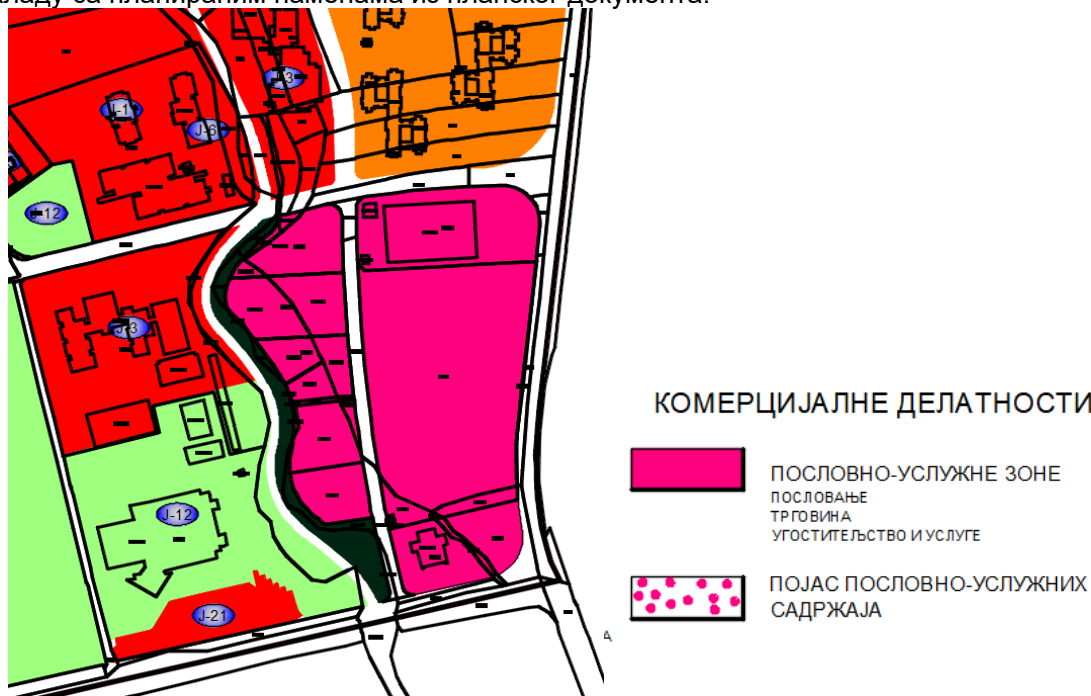
Администрација: 1ПМ/70м² корисне површине
Трговина на мало: 1ПМ/100м² корисне површине
Угоститељство: 25-30ПМ/1000м² корисне површине
Особе са инвалидитетом: уз објекте јавне намене предвидети у близини улаза објекта најмање 5% од броја паркинг места, а најмање 1ПМ димензија 3,7м x 4,8м

- заступљеност зелених површина: мин 20% (10% у директном контакту са тлом, 10% озелењени паркинзи)

Правила грађења за објекте комерцијалне делатности – пословно-услугне зоне:

- Претежна намена: пословање, трговина, угоститељство и услуге, изложбено-продајни салони, туризам и друге услуге
- Компатибилна намена: јавне службе, комуналне, саобраћајне и инфраструктурне површине, спорт и рекреација, зелене површине. У оквиру пословног комплекса дозвољена је изградња пословно-стамбеног објекта макс 30% развијене површине објекта.
- Намене које нису дозвољене: депоније, привредне површине, производња и обрада сировина, складишта и сл.
- Изградњу нових објеката у свему ускладити са параметрима дефинисаним за одређену намену и типичну урбану зону у оквиру које се налази, ако другачије није одређено правилима грађења.

У складу са условима из планског документа планира се изградња Пословног објекта - трговина на велико и мало, спратности П+1, на к.п.13044 КО Врање I, улица Прашка, Врање. Остали део парцеле планиран је за озелењене паркинг површине, зелене површине, пешачке комуникације и интерну саобраћајницу за доставна и интервентна возила, што је у складу са планираним наменама из планског документа.

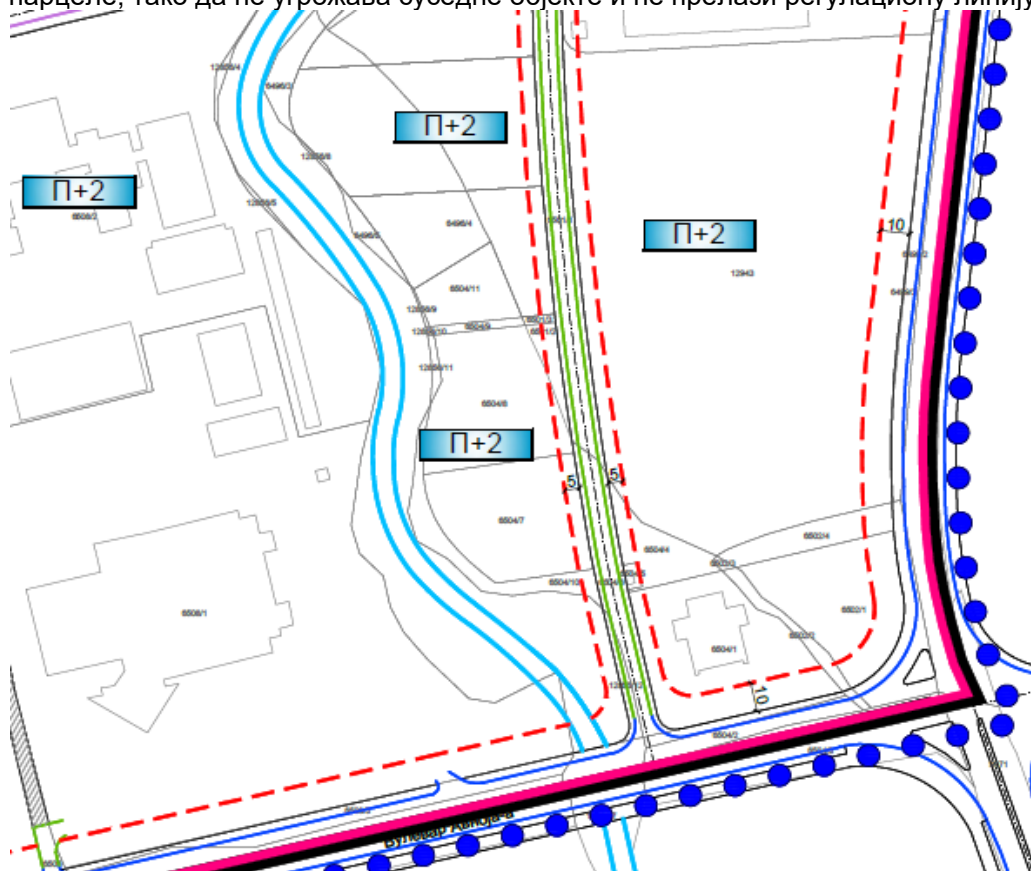


ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1 У ВРАЊУ-ЦЕНТРАЛНА ЗОНА

Слика 6 - Извод из ПГР Зоне 1 у Врању – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА (планиране намене површина)

6.2. Хоризонтална и вертикална регулација

- Висина тј. спратност објекта и положај грађевинских линија је дефинисана у графичком прилогу урбанистичког пројекта у складу са условима из планског документа ПГР Зоне 1 у Врању – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА (Слика 6).
- подземна грађевинска линија може да одступа од надземне у оквиру грађевинске парцеле, тако да не угрожава суседне објекте и не прелази регулациону линију



Слика 7 - Извод из ПГР Зоне 1 у Врању – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА (урбанистичка регулација са грађевинским линијама)

Хоризонтална регулација

Положај објеката, односно грађевинска линија у односу на регулациону, дефинисан је у графичком прилогу урбанистичког пројекта у складу са условима из планског документа ПГР Зоне 1 у Врању – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА (Слика 6.). Грађевинска линија приказана на овом графичком прилогу је линија до које је максимално дозвољено грађење на и изнад површине земље. Подземне етаже могу се градити унутар и до грађевинске, односно регулационе линије, осим ако другачије није дефинисано појединачним правилима грађења.

Грађевинска линија на удаљености минимум:

- 5м од регулационе линије улице Прашке
- 5м од регулационих линија новопланираних саобраћајница
- 5м од уређеног зеленила уз градску реку
- растојање објекта од бочних граница парцеле 2,5м
- растојање објекта од бочних суседних објеката износи $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, а не мање од 5,0м, уз услов обезбеђења дневног осунчања других објеката (мин $\frac{1}{2}$ трајања дневног осунчања), као и да су задовољени услови противпожарне заштите.
- испади на објекту (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, конзолне надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију односно регулациону линију више од 2,0м, више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 3,00м
- конзолне рекламе за највише 1,2м на висини већој од 3,0м

- на објектима орјентисаним према регулационој линији могу се градити испади (еркери, терасе, дократи, улазне надстрешнице без стубова, конзолне надстрешнице и сл.) уз одступање од грађевинске линије до хоризонталне пројекције грађ. Елемента не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6м, и то на делу објекта вишем од 3,00м
- испади на објектима према бочним границама парцеле не смеју се градити на растојању мањем од планом прописаних

Урбанистичким пројектом грађевинска линија источно према ул. Прашкој од Р.Л. дефинисана је на растојању 15,40м` (и више). Западно према уређеном речном кориту Врањске реке налази се на удаљењу од 16,07м` (и више) од границе уређеног минора корита, што је у складу са параметрима дефинисаним правилима грађења из планског документа. (Слика 8).

Удаљења од суседних грађевинских парцела износе у односу на северну страну са к.п.бр. 6492/2 која је изграђена, износи 4,25 до 5,22, док у односу на јужну страну са к.п.бр. 13045 која је неизграђена, износи 4,01м, што је у складу са параметрима дефинисаним правилима грађења из планског документа.

Растојање пројектованог објекта од бочног суседног пословног објекта П+1 на парцели 6492/2, износи 10,20м` до 11,14м` у најближој тачки чиме је испуњен параметар минимално $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта.

Посебна правила у односу на нивелацију терена и саобраћајне приступе:

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта:

- Кота приземља на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавне или приступне саобраћајнице.
- Максимална кота приземља објекта намењених пословању износи 0,2м од нулте коте.
- На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки осовине фронта парцеле, а према наведеним елементима.
- Уколико је грађ. линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимални 1,2м виша од нивелете јавног пута, односно нулте коте, а прилагођена особама са посебним потребама.

Кота приземља

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. Усвојена нулта кота предметног комплекса је +439.60 м.н.в. која се односи на пресек линија терена и централне вертикалне осе објекта у односу на интерну саобраћајницу унутар комплекса. Сви остали елементи су нивелисани у односу на фактичко стање јавних површина и пројектовано стање интерне саобраћајнице и слободних површина преко којих су сви делови објекта повезани.

Нивелација

Нивелационо решење дефинисано је нивелетама саобраћајних и пешачких површина.

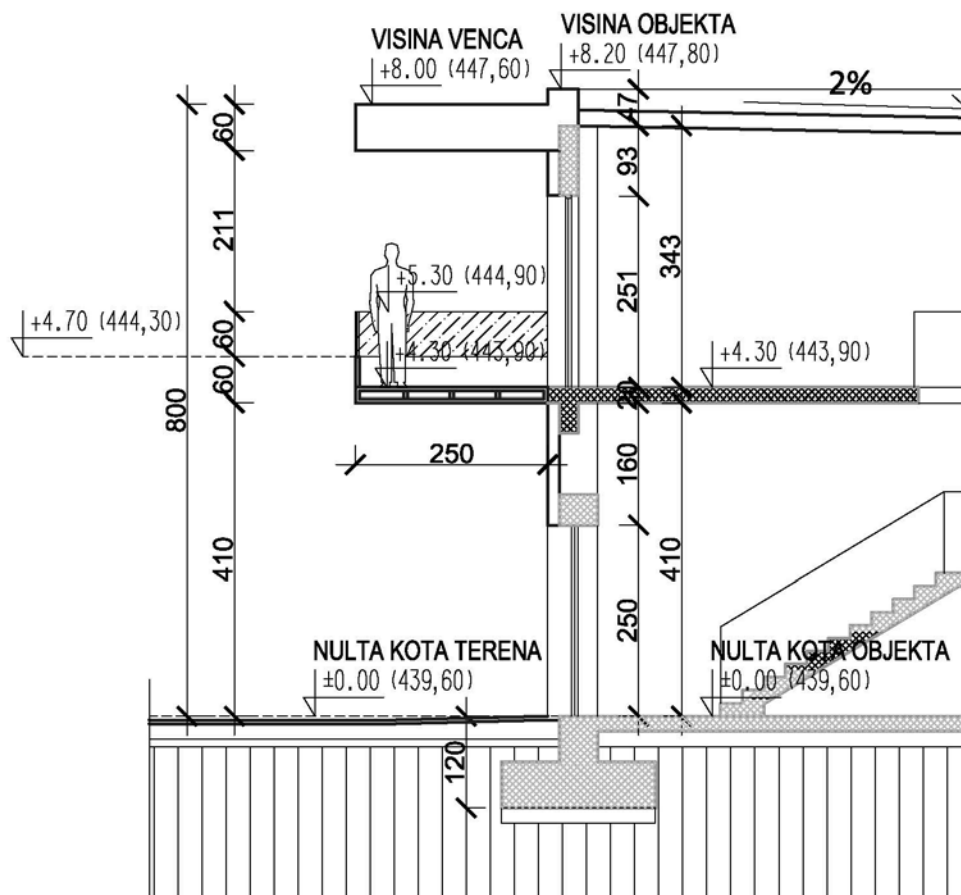
На основу посебних правила у односу на нивелацију терена и саобраћајне приступе одређене су нулте коте терена и приземља објекта.

По дефиницији нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. Како се ради о стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице која је такође у нагибу, нулта кота терена је одређена у тачки пресека осовине фронта парцеле и регулационе линије која прати нагиб саобраћајнице. За нулту коту терена је усвојена вредност изражена у апсолутној коти од +439.60 м.н.в.

Нулта кота приземља планираног објекта одређена је у односу на усвојену нулту коту терена тј. јавне саобраћајнице и износи изражено у апсолутној коти износи +439.60 м.н.в. како би се обезбедио несметан прилаз комплексу.

Планирана нивелација обезбеђује падове колских и других површина према унутрашњости сопствене парцеле и планираним зеленим површинама. Висинске коте локације приказане су на графичком прилогу. (Слика 9).

Дато нивелационо решење Урбанистичким пројектом је орјентационог карактера и могуће су мање измене током израде пројекта за грађевинску дозволу у циљу побољшања техничког и саобраћајног решења.



Слика 9 - Урбанистичка нивелација објекта

Саобраћајни приступ

Главни саобраћајни приступ у границу обухвата Урбанистичког пројекта налази се уз северну границу парцеле, из улице Прашке, која је изведена у планираном профилу IV₁₆-IV₁₆ регулационе ширине 10,00м (2,00м+6,00м+2,00м). Представља улаз-излаз на отворени паркинг простор за посетиоце са приступном саобраћајницом ширине 6,0 м. Исти прикључак представља улаз за мања доставна и интервентна возила преко интерне саобраћајнице која се планира око целог објекта у ширини 3,5м. Излаз за путничка возила, мања доставна и интервентна возила тј. интерне саобраћајнице планиран је уз јужну границу парцеле, на улицу Прашку са усмеравањем улево према ул. Милунке Савић (за мања доставна и интервентна возила због радијуса скретања за ова возила).

Главни пешачки приступ у комплекс је из улице Прашке, поред паркинга, који уводи посетиоце до пословног објекта.

Планиране саобраћајне површине обезбеђују несметано кретање за мања доставна и интервентна возила, као и за пешаке. Падови колских и других површина орјентисани су према унутрашњости сопствене парцеле и планираним зеленим површинама. Висинске коте локације приказане су на графичком прилогу.

6.3. Разрада кроз урбанистичке пројекте

Урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено планским документом или на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локација. Урбанистички пројекат се израђује за једну или више катастарских парцела на овереном катастарско-топографском плану. Урбанистичким пројектом за урбанистичко–архитектонску разраду локације може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности, у складу са условима за изградњу и урбанистичким показатељима датим Планом, правилницима који регулишу конкретну област и прибављеним условима надлежних предузећа, а у складу са процедуром за потврђивање урбанистичког пројекта утврђеној законом.

Обзиром на значај појединих делова подручја, спровођење Плана кроз израду урбанистичких пројеката дефинисано је на два начина:

- као обавезна израда УП;
- као преопоручена израда УП.

Као стечена планска обавеза за разраду кроз урбанистичке пројекте, овим урбанистичким пројектом се разрађује катастарска парцела број 13044 К.О.Врање 1 која се по планском документу, налази у граници захвата Плана Генералне регулације Зоне 1 у Врању – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА (“Сл. гл. Града Врања” бр. 40/20) и Измене и допуне ПГР зоне 1 у Врању - Централна зона (“Службени гласник Града Врања” бр. 14/2025).

Граница урбанистичког пројекта је приказана на свим графичким прилозима.

На предметној локацији, у складу са претходно наведеним правилима, испројектован је **ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ТРГОВИНА НА ВЕЛИКО И МАЛО, СПРАТНОСТИ П+1**, конципиран као слободностојећи објекат. У приземљу се налазе четири пословна простора, од чега су три за трговину са пратећим садржајима (магацини, санитарни чворови и оставе), док је један за угоститељство (кафић са санитарним чвором). У приземљу се налазе два простора за вертикалну комуникацију са просторима на спрату (улаз у ресторан и улаз у административни део).

Први спрат се налази изнад источног и југоисточног дела објекта и знатно је мање површине у односу на приземље. На спрату су пројектована два пословна простора, један је за угоститељство (ресторан са кухињом, оставом и санитарним чвором), док је други за администрацију (канцеларије, чајна кухиња и санитарни чвор). Ови садржаји су вертикално повезани помоћу степеништа за запослене и посетиоце.

Поред главних садржаја нуди интерну саобраћајницу за мања доставна и интервентна возила која се планира око целог објекта у ширини 3,5м, један пешачки прилаз за посетиоце и запослене, тротоар око целог објекта, зелене површине и сопствени паркинг простор испред пословног објекта.

6.4. Паркиранг простор

На парцели је предвиђен паркинг простор који ће се налазити у партеру испред будућег објекта и уз интерну саобраћајницу, са улазом из Прашке улице. Планирано паркирање је управно под углом од 90⁰ (димензија ПМ 5,0м`х 2,5м`) на саобраћајницу ширине 5,10м` и паралелно под углом од 180<sup>0</sup> (димензија ПМ 5,5м`х 2,0м`) у односу на саобраћајницу ширине 3,50м`, са укупно 53 ПМ, од чега је 3ПМ намењено за инвалиде. Облагање паркинг места је од ливених бетонских растер плоча како би се омогућило озелењавање. Интерна саобраћајница је од асфалтног застора, док ће конструкција бити димензионисана за ниско оптерећење.

Број паркинг места је одређен на основу Плана Генералне регулације Зоне 1 у Врању – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА (“Сл. гл. Града Врања” бр. 14/25) где су дефинисани Нормативи за паркирање за поједине намене, у односу на пројектоване корисне површине.

Врста садржаја	Потребан број паркинг места
СТАНОВАЊЕ (колективно)	1-1,2 ПМ/ 1 стамбена јединица (1/2 возила се смешта у оквиру габарита објекта)
СТАНОВАЊЕ (индивидуално)	1 ПМ/ 1 стан
ПРОИЗВОДЊА, ИНДУСТРИЈА И СКЛАДИШТА	1 ПМ на 200м ² корисног простора 0,25 - 0,30 ПМ по запосленом
ПОСЛОВАЊЕ (администрација)	1 ПМ /70 м ² корисног простора
ШКОЛЕ	1ПМ на 3 запослена за предшколске установе; 1ПМ на 6 запослених за основне школе; 10% потребног броја ПМ на припадајућој парцели; 1ПМ на 6 запослених за средње школе; 40% потребног броја ПМ на припадајућој парцели; 1ПМ на 3 запослена за факултете и више школе, 40% потребног броја ПМ на припадајућој парцели;
ТРГОВИНА НА МАЛО	1 ПМ/ 100 м² корисне површине
ПОШТА	1 ПМ/ 150 м ² корисне површине
БАНКА	1 ПМ/ 70 м ² корисне површине
ХОТЕЛ	50 ПМ/ 100 соба
УГОСТИТЕЉСТВО	25 - 30 ПМ/ 1000 м² корисне површине
СПОРТСКИ ОБЈЕКТИ И ЦЕНТРИ	– 1ПМ на 2 запослена + 1ПМ на сваког играча и члана управе + 1 ПМ на 40седишта, за стадионе и спортске хале – за аутобусе, у оквиру комплекса, у складу са потребама али не мање од 4 ПМ
СПОРТСКИ РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ	1 ПМ на 40 гледалаца
ДОМ ЗДРАВЉА (СТАЦИОНАР)	25 ПМ/ 1000 м ² корисне површине
УСТАНОВЕ КУЛТУРЕ	1 ПМ/ 60 м ² БРГП установе културе
МУЛТИМЕДИЈСКИ БИЗНИС ЦЕНТАР, БИОСКОПИ И ПОЗОРИШТА	1 ПМ/ 30 седишта (гледалаца)
МУЗЕЈИ	1 ПМ/ 7 запослених у музејима
ДОМ ЗА УЧЕНИКЕ, СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА	1 ПМ/ 8 запослених
АДМИНИСТРАЦИЈА	1 ПМ/ 70 м² површине
ПИЈАЦЕ	1 ПМ/ 80 м ² БРГП продајног простора пијаце
ГРОБЉА	1 ПМ/ 0,25 ха површине гробља
ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ	2 ПМ/ по објекту

Табела 10 (страна 60) - Извод из ПГР Зоне 1 у Врању – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА
(Нормативи за паркирање за поједине намене)

Обрачун броја паркинг места:

Врста садржаја	Потребан број паркинг места
ТРГОВИНА НА МАЛО:	1 ПМ/100м ² корисне површине – потребно 23,24ПМ / 2324,15м² корисне површине
УГОСТИТЕЉСТВО:	25 - 30 ПМ/ 1000м ² корисне површине потребно 15,02ПМ / 500,79м² корисне површине
АДМИНИСТРАЦИЈА:	1 ПМ /70 м ² корисне површине – потребно 4,84ПМ / 338,51м² корисне површине
ОСОБЕ СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА:	уз објекте јавне намене у близини улаза објекта најмање 5% од броја паркинг места потребно 3ПМ за инвалиде
ПОТРЕБНО:	43,1 ПМ (усвојено 44 ПМ)
ОСТВАРЕНО УКУПНО:	53ПМ (од чега 50ПМ+3ПМ за инвалиде)

НАПОМЕНА: Информацијом о локацији бр. 003953782 2025 08033 004 031 353 018 од 10.10.2025.године“ коју је издало Одељење за урбанизам Града Врања, дати су параметри за постојеће стање тј. за већ изграђене објекте, што је у супротности са ПГР Зона 1 у Врању – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА, јер се овим пројектом предвиђа изградња новог објекта на неизграђеној парцели.

С обзиром да се у конкретном случају ради о новој градњи применили смо параметре из ПГР Зоне 1 у Врању – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА (Нормативи за паркирање за поједине намене) - Табеле 10 (страна 60).

6.5. Ограђивање комплекса

Планирани комплекс има јавну намену ПОСЛОВАЊЕ - ТРГОВИНА НА ВЕЛИКО И МАЛО. Због денивалације терена у односу на суседне парцеле са севера и југа, као и велике висинске разлике ка Градској реци, предвиђа се изградња потпорних зидова према реци, као и транспарентне заштитне ограде из безбедносних разлога. Висина ограде према суседним парцелама, пуног и транспарентног дела је максимално до 2.0м. Позиција потпорних и оградних зидова су дефинисане у графичком делу ИДР.

7. Нумерички показатељи

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Биланс НЕТО површина:

Приземље:	2500,51 м ²
Спрат:	719,77 м ²

УКУПНО НЕТО:	3220,28 м²
---------------------	------------------------------

Биланс БРУТО површина:

Приземље:	2577,45 м ²
Спрат:	783,54 м ²

УКУПНО БРУТО:	3361,00 м²
----------------------	------------------------------

Степен или индекс изграђености:

РГБП надземних етажа / Површина парцеле:
 $3361,00\text{m}^2 / 5279,00\text{m}^2 = 0,64$

Степен или индекс заузетости:

РГБП хоризонталне пројекције надземних етажа (габарита) / Површина парцеле x100:
 $2879,74\text{ m}^2 / 5279,00\text{m}^2 \times 100 = 54,55\%$

Зеленило:

Бруто површина под зеленилом / Површина парцеле x 100:
у директном контакту са тлом - $586,58\text{m}^2 / 5279,00\text{m}^2 \times 100 = 11,79\%$
озелењени паркинг простор - $633,63\text{m}^2 / 5279,00\text{m}^2 \times 100 = 12,69\%$

УКУПНО ЗЕЛЕНИЛО:	24,48%
-------------------------	---------------

Потребан број паркинг места

ТРГОВИНА НА МАЛО:	1 ПМ / 100m^2 корисне површине потребно 24ПМ / $2324,15\text{m}^2$
УГОСТИТЕЉСТВО:	25 - 30 ПМ / 1000m^2 корисне површине потребно 15ПМ / $500,79\text{m}^2$
АДМИНИСТРАЦИЈА:	1 ПМ / 70m^2 корисне површине – потребно 5ПМ / $338,51\text{m}^2$
ОСОБЕ СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА:	уз објекте јавне намене у близини улаза објекта најмање 5% од броја паркинг места потребно 3ПМ за инвалиде

ПОТРЕБНО:	44 ПМ
------------------	--------------

ОСТВАРЕНО УКУПНО:	53ПМ (од чега 50ПМ+3ПМ за инвалиде)
--------------------------	--

КАТЕГОРИЈА И КЛАСИФИКАЦИЈА ОБЈЕКТА

Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС”, број 22/2015), је прописана класификација објеката према намени, функционалним и структуралним карактеристикама, и степену утицаја на окружење, с обзиром на ризике везане за изградњу и експлоатацију. Планирана класификација намене објекта:

Категорија објекта "В" са учешћем у укупној површини објекта:

- Класиф. ознака: 123002 - Зграде за трговину на велико и мало – 73,17%

- Класиф. ознака: 121114 - Ресторани, барови и сл. угоститељске зграде – 15,79%

- Класиф. ознака: 122011 - Пословне зграде – 11,04%

СПЕЦИФИКАЦИЈА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА

(за посебне делове: стан, пословни простор, гаража, односно гаражно место)

НАЗИВ И ОЗНАКА ПОСЕБНОГ ДЕЛА	СПРАТ	СТРУКТУРА	НЕТО ПОВРШИНА
Пословни простор бр.1	Приземље	Угоститељство (кафе-бар)	119,63 м ²
Пословни простор бр.2	Приземље	Трговина	1221,00 м ²
Пословни простор бр.3	Приземље	Трговина	567,08 м ²
Пословни простор бр.4	Приземље	Трговина	568,21 м ²
Пословни простор бр.5/1	Приземље	Угоститељство (ресторан)	7,64 м ²
Пословни простор бр.6/1	Приземље	Администрација (канцеларије)	16,94 м ²
Пословни простор бр.5/2	Први спрат	Угоститељство (ресторан)	381,16 м ²
Пословни простор бр.6/2	Први спрат	Администрација (канцеларије)	338,61 м ²

Rekapitulacija površina		
	NETO površina	BRUTO površina
Prizemlje	2500.51	2577.45
Prvi sprat	719.77	783.54
UKUPNO	3220.28	3361.00

Табела 1 - Извод из ИДР – Табеларни приказ површина - Збирна рекапитулација

Osnova prizemlja				
R. Br.	Zatvorene/ Otvorene	Naziv prostorije	P. neto (m²)	
Poslovni prostor br.1				119.63
1	Zatvorena	Kafić	114.12	
2		Sanitarni čvor	5.51	
Poslovni prostor br.5/1				7.64
3	Zatvorena	Ulaz u restoran na spratu	7.64	
Poslovni prostor br.2				1221.00
4	Zatvorena	Trgovina na velio i malo	1074.79	
5		Magacinski prostor	136.92	
6	Zatvorena	Sanitarni čvor	9.29	
Poslovni prostor br.6/1 administracija				16.94
7	Zatvorena	Ulaz u administrativni deo	16.94	
Poslovni prostor br.3				567.08
8	Zatvorena	Prodajni prostor	505.25	
9		Magacinski prostor	50.40	
10		Ostava	2.85	
11		Sanitarni čvor	8.58	
Poslovni prostor br.4				568.21
12	Zatvorena	Prodajni prostor	506.38	
13		Magacinski prostor	50.41	
14		Ostava	2.85	
15		Sanitarni čvor	8.58	
Ukupno NETO površina			2500.51	
Ukupno BRUTO površina			2577.45	

Табела 2 - Извод из ИДР – Табеларни приказ површина - Приземље

Osnova prvog sprata				
R. Br.	Zatvorene/ Otvorene	Naziv prostorije	P. neto (m²)	
Poslovni prostor br.5/2				381.16
1		Restoran	333.25	
2		Kuhinja	33.79	
3		Ostava	5.95	
4	Zatvorena	Muški WC	4.62	
5		Ženski WC	3.56	
Poslovni prostor br.6/2 administracija				338.61
6		Ulazni pretprostor	73.41	
7		Kancelarija	50.13	
8		Kancelarija	32.72	
9		Čajna kuhinja	14.23	
10		Muški WC	4.18	
11		Ženski WC	4.18	
12		Kancelarija	37.69	
13		Kancelarija	36.09	
14		Kancelarija	35.76	
15		Kancelarija	50.21	
Ukupno NETO površina			719.77	
Ukupno BRUTO površina			783.54	

Табела 3 - Извод из ИДР – Табеларни приказ површина - Први спрат

8. Начин уређења слободних и зелених површина

Основу зеленила чине врсте које расту у овом подручју. Планом зеленила потребно је омогућити природно проветравање, а на основу климатских услова средине.

У еколошком смислу зеленило служи за ублажавање нивоа буке и аерозагађења, као и поправљање микроклиматских карактеристика за посетиоце.

Водило се рачуна о избору врста, осунчаности, положају вегетације у односу на објекте и инсталације, избору мобилијара, функционалности пешачких стаза и платоа.

Планиране слободне и зелене површине дефинисане су у оквиру графичког приказа.

Зелене површине у оквиру јавних целина имају више функција, од којих су најзначајније заштитна, мелиоративна и санитарно – хигијенска. Велики значај има друштвено – социјална функција зеленила.

Такође водило се рачуна пре свега о томе како је зеленило распоређено и на који начин су обезбеђени услови доброг проветравања, инсолације и заштите од негативних утицаја спољашње средине.

У погледу вртно-архитектонске обраде простора форсирати природни, пејзажни стил, уместо правилног - геометријског. Садња је у склоповима.

- Избором врста, начином обраде и колористичким ефектима нагласити репрезентативност објеката;

- Главне прилазе, просторе око објеката, решавати партерним зеленилом, са најдекоративнијим зеленилом.

Према ПГР Зони 1 минимум уређених зелених површина на парцели је 20% које морају да пре свега буду у функцији корисника, да заштите од утицаја околних садржаја и саобраћајница и да дају естетски оквир објекту са различитом вегетацијом.

Површина зеленила у директном контакту са тлом износи 622,50м², што представља 11,79% од укупне заузетости парцеле.

Површина озелењеног паркинг простор износи 670,00м², што представља 12,69% од укупне заузетости парцеле.

Укупна површина зелене површине износи 1292,50м², што представља 24,48% од укупне заузетости парцеле.

Поред зелених површина местимично се планира и високо листопадно зеленило на деловима у директном контакту са тлом.

Услови за уређење зелених површина

Поправљање земљишта: Пошто се обави постављање подземних инсталација пре подизања зелене површине нужно је поправити физичке, хемијске и биохемијске особине земљишта. Највећи ефекат у поправљању физичких особина постиже се уношењем потребне количине органског убрива. Ђубриво се растура по површини земљишта које је претходно припремљено, одосно заорано на дубини од око 25цм. Уколико је потребна поправка Пх вредности земљишта, уноси се одређена количина кречних ђубрива или сумпора.

Грубо и фино планирање земљишта: Пошто се обаве побројани послови, потребно је спровести грубо планирање-равнање терена, које се изводи у две етапе: прва се састоји у скидању горњег плодног слоја земљишта (хумуса) до здравице, дебљине 20-30цм. Друга се састоји у поравнавању свих неравнина (удубљења и узвишења) на терену који су пројектом предвиђени. После тога пренети пројекат на терен и извршити фино планирање или равнање терена, при чему се може унети и додатна количина органских или минералних ђубрива.

Садња дрвећа: Саднице стандардног дрвећа не смеју бити млађе од 3 године и не мање од 2м за лишћаре и не мање од 1,5 м за четинаре. Саднице треба садити у јесен и са

пролећа. Препоручљиво је садити са пролећа оне врсте које траже заштиту зими јер биљке до зиме стигну да формирају коренов систем и израђена је способност регенерације. Четинари се саде десетак дана касније од лишћара.

Формирање травњака: Земљиште намењено за подизање травњака сетвом или бусеновањем треба добро припремити око 6 месеци пре заснивања. Ако ће се травњак формирати у пролеће, све послове треба обавити претходне јесени. Међутим, уколико се формирање травњака из било ког разлога не обави с пролећа, земљиште се током пролећа мора припремити за јесење формирање травњака.

Услови за уређење стаза

Стазе су веома битан садржај, јер повезују све просторне целине у обухвату пројекта.

За потребе уређења пешачке стазе од улице до улаза у објекат, као и за облагање новопроектованих тротоара предвидели смо монтажу плоча од вибро - пресованог бетона чији се површински слој израђује искључиво кварцним песком и мешавином две или више боја. Плоче су израђене од водонепропусног бетона и као такве отпорне су на мраз и утицај соли и имају високу издржљивост и отпорност на хабање.

Услови за уређење коловозне конструкције

Кретање аутомобила унутар комплекса је предвиђено за мања доставна и интервентна возила преко интерне саобраћајнице која се планира око целог објекта у ширини 3,5м и преко интерне саобраћајнице за возила посетиоца до паркинг простора у ширини 5,5м, преко прикључка на улицу Прашку ширине 6,0м.

Главни пешачки приступ у комплекс је из улице Прашке, поред паркинга, који уводи посетиоце до пословног објекта. Поред главног, планиран је још један пешачки приступ који је предвиђен за запослене.

Планиране саобраћајне површине обезбеђују несметано кретање за мања доставна и интервентна возила, као и за пешаке. Падови колских и других површина оријентисани су према унутрашњости сопствене парцеле и планираним зеленим површинама. Висинске коте локације приказане су на графичком прилогу.

Предвиђена је стандардна коловозна конструкција за ову врсту саобраћајног оптерећења са усвојеним параметрима $T_u=4 \times 10^5$ и ЦБР=5%, за коју је потребно извршити предходну проверу геомеханичких својстава постојећег терена:

Предложени су следећи слојеви коловозне конструкције:

Саобраћајница и саобраћајни прикључак:

- асфалт бетон АБ 11 дебљине 4цм,
- битуменизирани носећи слој БНС 22сА дебљине 6цм,

Озелењене паркинг површине:

- ливене бетонске растер плоче како би се омогућило озелењавање дебљине 8цм,
- слој хумуса

9. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу

Услови прикључења на инфраструктурну мрежу се одређују на основу достављених услова надлежних институција.

9.1. Саобраћајна инфраструктура

Саобраћајни прикључак је пројектован на основу: *САОБРАЋАЈНО-ТЕХНИЧКИХ УСЛОВА издатих од ЈП „Урбанизам и изградња Града Врања“, број 953/26, од 08.04.2026.год. за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду за изградњу Пословног објекта - трговина на велико и мало, спратности П+1, на к.п.13044 КО*

Врање I, у оквиру Плана генералне регулације Зоне 1 – Централна зона у Врању (Сл.гласник града Врања 14/25), која се непосредно наслања на стамбену саобраћајницу која је изведена у планираном профилу IV16 - IV16 регулационе ширине 10,00м (2,00м+6,00м+2,00м) на к.п. бр.6501/1 (ул.Прашка)

Пројектном документацијом, дато је нивелационо решење саобраћајних површина, паркинг простора, стаза и платоа према следећим условима:

- Саобраћајни прикључак на стамбену саобраћајницу која је изведена у планираном профилу IV16 - IV16 регулационе ширине 10,00м (2,00м+6,00м+2,00м) на к.п. бр.6501/1 (ул.Прашка).
- Саобраћајни прикључак са предметне парцеле извести како је приказано у Идејном решењу бр. 49-05-26 од 20.03.2026.године пројектанта АРТ ДОО Врање, ул. Трг Немањића бр. 2/7, 17501 Врање, дипл.инж.арх. Драган Величковић, лиценца бр. 300 0508 03, а према регулационо - нивелационом решењу ПГР Зоне 1 – Централна зона 1 у Врању, у ширини од минимум 5.00м целом дужином за кретање путничких, доставних и противпожарних возила.
- Саобраћајни прикључак планирати на стамбену саобраћајницу ул.Прашку (IV16 - IV16 регулационе ширине 10,00м (2,00м+6,00м+2,00м) на к.п. бр.6501/1), са радијусом лепеза прилагођених категорији предметне саобраћајнице.
- Саобраћајни прикључак пројектовати без трака за излив и убрзање возила са/на стамбену саобраћајницу ул. Прашку (IV16 - IV16 регулационе ширине 10,00м (2,00м+6,00м+2,00м) на к.п. бр.6501/1).
- Решење прилаза остварити тако да се у делу улазног и излазног грла интерне саобраћајнице исте нивелационо прилагодити коловозу стамбене саобраћајнице, исте асфалтирати и довести у употребу према Закону о саобраћају.
- Прилаз парцели сече пешачки ток, па је потребно обезбедити безбедност пешака, зоне потребне прегледности и обезбедити приоритет саобраћаја због безбедности одвијања саобраћаја на јавном путу.
- Пешачке површине, у граници Урбанистичког пројекта, планирати као поплочане (камен, растер плоче и сл.) са променом материјала и/или пигмента на деловима на којима је предвиђено кретање возила (јасно дефинисати кретање пешака).
- Паркирање решити унутар грађевинске парцеле, у нивоу или у склопу објекта. Потребан број паркинг места одредити према нормативу из ПГР Зоне 1 – Централна зона 1 у Врању.
- Пројекат мора бити израђен у складу са законом, техничким прописима и стандардима који регулишу ову област и мора бити оверен од стране одговорног пројектанта;
- У пројекту морају бити приказане апсолутне висинске коте предметних улица, као и планираног саобраћајног прикључка;
- Пројектом решити одвођење атмосферских вода тако да се не руши систем одводњавања на стамбеној саобраћајници ул. Прашка (IV16 - IV16 регулационе ширине 10,00м (2,00м+6,00м+2,00м) на к.п. бр.6501/1).
- У току урбанистичке разраде саобраћајно повезати јавне саобраћајнице са прилазима до објекта, поштујући важеће прописе и нормативе према Закону о планирању и изградњи и свим важећим законима и правилницима;
- Предвидети саобраћајну сигнализацију планираног прикључка на ул. Прашку (IV16 - IV16 регулационе ширине 10,00м (2,00м+6,00м+2,00м) на к.п. бр.6501/1), у складу са планираним режимом саобраћаја на локацији комплекса.

Како је приказано у Идејном решењу бр. 49-05-26 од 20.03.2026.године пројектанта АРТ ДОО Врање, ул. Трг Немањића бр. 2/7, 17501 Врање, планирана су један пешачки и два саобраћајна прикључка на стамбену саобраћајницу (ул. Прашку (IV16 - IV16 регулационе ширине 10,00м (2,00м+6,00м+2,00м) на к.п. бр.6501/1). Како је улица изведена у регулационој ширини у двосмерном режиму саобраћаја, дозвољава се скретање у обе траке, уз постављање

неопходне саобраћајне сигнализације из безбедносних разлога за потпуну контролу улаза и излаза. Прилаз парцели сече и пешачки ток, па је потребно посебну пажњу обратити на безбедност пешака.

Саобраћајни прикључак је пројектован без трака за излив и убрзање возила са/на стамбену саобраћајницу, уз постављање неопходне саобраћајне сигнализације из безбедносних разлога

У делу улазних и излазних грла интерне саобраћајнице иста су нивелационо прилагођен коловозу стамбене саобраћајнице ул. Прашку (IV16 - IV16 регулационе ширине 10,00м (2,00м+6,00м+2,00м) на к.п. бр.6501/1).

Решењем прилаза је обезбеђена зона потребне прегледности чиме је остварен приоритет саобраћаја и безбедност одвијања саобраћаја на јавном путу. Ширина саобраћајног прикључка и интерне саобраћајнице за двосмерно кретање износи 6м док је на самом прикључку обезбеђена зона прегледности у дужини од 5,5м до линије коловоза стамбене саобраћајнице.

Како се планира паркирање возила унутар парцеле, потребно је обезбедити сигнализацију на улазу/излазу са северо-источне стране грађевинске парцеле и излазу на југо-источној страни грађевинске парцеле и потпуну контролу улаза и излаза, из безбедносних разлога.

Пешачке површине, у граници Урбанистичког пројекта, планиране су као поплочане. За потребе уређења пешачке стазе од улице до улаза у објекат, као и за облагање новопроектованих тротоара предвидели смо монтажу плоча од вибро - пресованог бетона чији се површински слој израђује искључиво кварцним песком и мешавином две или више боја. Плоче су израђене од водонепропусног бетона и као такве отпорне су на мраз и утицај соли и имају високу издржљивост и отпорност на хабање.

На деловима на којима је предвиђено кретање возила предвиђена је стандардна коловозна конструкција за ову врсту саобраћајног оптерећења за коју је потребно извршити предходна провера геомеханичких својстава постојећег терена:

Саобраћајница и саобраћајни прикључак:

- асфалт бетон АБ 11 дебљине 4цм,
- битуменизирани носећи слој БНС 22сА дебљине 6цм,
- дробљени камени агрегат ДКА 0/31мм дебљине 25цм,
- постељица од песковито-шљунковитог материјала дебљине 30цм,
- насипање локалним материјалом по потреби (асфалт бетон АБ 11)

У графичком делу пројекта у прилогу Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу учтани су сви параметри прикључка на постојећу стамбену саобраћајницу ул. Прашку (IV16 - IV16 регулационе ширине 10,00м (2,00м+6,00м+2,00м) на к.п. бр.6501/1).

9.2. Водоводна и кнализациона инфраструктура

Прикључак на систем јавног водовода и канализације је планиран на основу *Техничких услова за пројектовање и прикључење ЈП „Водовод“ Врање за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко техничке разраде за изградњу Пословног објекта - трговина на велико и мало, спратности П+1, на к.п.13044 КО Врање I, у оквиру Плана генералне регулације Зоне 1 – Централна зона у Врању (Сл.гласник града Врања 14/25), бр. 1244/2 од 06.04.2026.год.* чиме се утврђују услови и могућности прикључења на постојећу комуналну инфраструктуру.

У графичком делу пројекта у прилогу Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу учтано је постојећа и планирана водоводна и канализациона мреже са прикључцима на спољну мрежу.

Водоводна мрежа (Санитарна и хидрантска вода)

- На приложеној ситуацији је уцртан је оквирни положај постојеће уличне водоводне мреже профила ПЕХД ДН 160мм. Приближна дубина постојеће водоводне мреже је од 1.00 - 1.50 м.
- Прикључење на систем јавног водовода врши се непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објекат изграђен. Прикључење је предвиђено из улице Прашке.
- Радни притисак у градској водоводној мрежи на месту прикључка износи 6 бара.
- На основу достављене техничке документације и захтева Инвеститора, одобрава се прикључење планираног објекта на постојећу комуналну инфраструктуру ЈП „ВОДОВОД“ Врање у Прашкој улици под следећим условима:
 - Прикључни вод: За потребе снабдевања објекта санитарном и противпожарном (хидрантском) водом, одобрава се израда једног заједничког прикључног вода пречника ХДПЕ ДН110 на уличну водоводну мрежу у Прашкој улици.
 - Водомерно окно: Инвеститор је у обавези да на својој парцели, непосредно иза регулационе линије (максимално до 2 метра од границе парцеле), изгради главно АБ водомерно окно адекватних димензија за смештај водомерних арматура. Водомерно окно мора да буде комотних димензија за рад и интервенције оператера у експлоатацији. Препоручене димензије светлог отвора окна су 2.5 x 1.8м.
 - Мерење потрошње и одвајање инсталација: Унутар главног водомерног окна обавезна је уградња два независна главна водомера са припадајућом арматуром:
 - Један водомер за мерење потрошње санитарне воде,
 - Други водомер за мерење потрошње противпожарне (хидрантске) воде. Ово значи да унутрашња инсталација санитарне воде и инсталација хидрантске мреже морају бити потпуно физички одвојене целом трасом почев од главног водомерног окна. Пречнике водомера димензионисати на основу дефинисаних потреба и количина воде, сходно хидрауличком прорачуну.
 - Секундарно мерење: Из главног водомерног чвора санитарне воде, Инвеститор је у обавези да предвиди уградњу засебних (секундарних) водомера за сваку одвојену функционалну целину у објекту (појединачни локали, пословни или стамбени простори), како би се омогућило индивидуално мерење потрошње и читавање за сваку јединицу посебно.
- Улична мрежа мора да буде пројектована од ХДПЕ материјала - СДР17, за радни притисак од НП10. Сва цевна мрежа кућног прикључка такође мора да буде пројектована за радни притисак од НП10.
- Уличне цеви пројектовати јавним површинама и саобраћајницама у складу са планским документима. Није дозвољено пројектовање испод постојећих објеката.
- На сваком међусобном укрштању цевовода пројектовати чворове са деоничним вентилима на свим правцима. Сваки чвор са два и више вентила пројектовати у АБ шахти одговарајућих димензија, са ливено гвозденим поклопцем одговарајуће носивости и пењалицама.
- Цеви прикључног вода кућног прикључка се пројектују праволинијски управно на уличну цев и не смеју бити пројектоване и грађене испод објеката.
- Сваки објекат који се снабдева водом из јавног водовода мора имати сопствени водоводни прикључак.
- Прикључење на систем јавног водовода, монтажу и замену водомера искључиво врши ЈП Водовод Врање.
- Сваки објекат, прикључен на јавну водоводну мрежу мора имати засебан водомер, произвођача „Insa“ Земун, чији тип, врсту и техничке карактеристике одређује ЈП Водовод Врање.
- Водомерни шахт треба да буде на приступачном месту, највише 2м увучен од регулационе линије (ограде) и лоциран на зелену површину између регулационе и грађевинске линије унутар парцеле и покривен ЛГ поклопцем фи 600мм, носивости у зависности од саобраћајног оптерећења и мора имати уграђене пењалице или прикладне мердевине.

- У водоводни шахт уградити водомер са вентилом испред и иза водомера (са испусном славинам) и пратећом арматуром.
- Након извршених радова на изградњи интерне водоводне мреже и прикључка, Инвеститор је у обавези да у службу техничке припреме ЈП Водовод Врање достави геодетски снимак изведене мреже.

Фекална канализациона мрежа

- На приложеној ситуацији је уцртан оквирни положај постојеће уличне канализационе мреже профила ПВЦ ДН 200мм и профила АЦЦ ДН 300мм, и атмосферске канализационе мреже профила АТМ ДН 400мм. Приближна дубина постојеће цеви је од 2.00м- 3.00м.
- Увидом у расположиву архиву и катастар подземних инсталација, констатовано је да кроз предметну парцелу пролази траса постојећег јавног канализационог колектора. С обзиром на то да ЈП „ВОДОВОД“ Врање не располаже потпуним геодетским снимком (тачним положајем, правцем пружања и дужином) целокупне трасе овог колектора који пролази кроз парцеле, приликом планирања и извођења радова на парцели потребно је придржавати се следећих услова заштите:
 - Лоцирање трасе на терену: Имајући у виду непотпуност постојећих геодетских података, потребно је да се пре израде коначне техничке документације (ПГД/ПЗИ) и отпочињања земљаних радова тачно утврди стварни положај, правац и дубина постојећег колектора (нпр. пажљивим ручним ископом – пробним шлицевима). Катастарско-топографску подлогу је потребно допунити овим подацима ради адекватног планирања и пројектовања. Препоручује се предузимање свих мера опреза при раду грађевинске механизације, с обзиром на то да евентуални трошкови санације услед механичког оштећења инсталација падају на терет Инвеститора.
 - Заштитни појас: У односу на утврђену осовину колектора на терену, потребно је обезбедити заштитни појас комуналне инфраструктуре у ширини од по 1,0 метара са обе стране (укупно 2,0 метра).
 - Ограничења у заштитном појасу: Унутар дефинисаног заштитног појаса није дозвољена изградња објеката високоградње (темеља, потпорних зидова, зграда), дубока садња дрвећа, као ни паралелно вођење других подземних инсталација. Наведени појас треба да остане слободан и обезбеђено право за евентуални приступ механизације ЈП „ВОДОВОД“ Врање ради редовног одржавања или хитних интервенција.
 - Ревизиона окна (шахте): Постојећа ревизиона окна (укључујући и евентуална затрпана окна која се пронађу на траси) потребно је сачувати и висински прилагодити новопроектованој коти терена. Уколико се окна налазе у зони саобраћајнице, неопходно је опремити их одговарајућим тешким ливено-гвозденим поклопцима носивости усклађене са предвиђеним саобраћајним оптерећењем. Ревизиона окна морају остати трајно видљива и лако доступна, те се преко њих не сме вршити насипање ни бетонирање.
- Прикључење санитарних отпадних вода из објекта одобрава се на уличну мрежу фекалне канализације у Прашкој улици.
- Прикључни вод фекалне канализације се мора увести директно у назначено постојеће ревизионо окно (према цртежу из графичког прилога - ПШ).
- Приликом пројектовања и извођења, максимална дозвољена дубина прикључења на улични колектор у назначеном окну износи 2,00 м..
- На основу достављене техничке документације и захтева Инвеститора, одобрава се прикључење планираног објекта на постојећу комуналну инфраструктуру ЈП „ВОДОВОД“ Врање у Прашкој улици, под следећим условима:
- Прикључење на систем јавне канализације искључиво врши ЈП Водовод Врање.
- Није дозвољено пројектовање и прикључење на канализацију етажа објекта које су испод коте поклопца узводног шахта на уличној канализацији, (сутерени, подруми, укупане гараже и сл.) Овакви објекти или делови објекта се могу прикључити само уколико је предвиђена уградња заштитних уређаја, као што је уградња неповратних

вентила и клапни на канализационом одводу из објекта или се мора предвидети препумпавање воде са тих етажа у више хоризонталне разводе интерне канализације. Сви заштитни уређаји за препумпавање спадају у домен интерне и кућне канализације, није одржавање пада на терет Инвеститора и корисника.

- Није дозвољено прикључење атмосферске воде из олука, сливника дворишта и сл. у било који канализациони колектор. Сва кровна вода и вода од објекта и дворишта се мора површински одводити на улицу без увођења у уличне цевоводе.
- Пројектом предвидети ревизионо окно интерне канализације на растојању од максимално 2м унутар регулационе линије парцеле.
- Прикључак од ревизионог окна интерне канализације па до уличне канализационе мреже извести падом од 2% до 6% управно на улични канал искључиво у правој линији без хоризонталних ломова.
- Пречник канализационог прикључка одређивати на основу хидрауличног прорачуна, с тим да пречник цеви не може бити мањи од 150мм.
- Дубина укопавања канализације мора бити таква да се на исправан начин може извршити прикључење објекта и подови морају бити такви да се обезбеде повољни хидраулички услови течења у каналима.
- Цеви прикључног вода кућног прикључка, не смеју бити пројектоване и грађене испод објекта. Пречник цеви кућног прикључка димензионисати на основу хидрауличног прорачуна, и не сме бити мањи од ДН 160мм.
- Пошто је градска канализациона мрежа сепаратног система, није дозвољено прикључење атмосферске воде из олука, сливника дворишта и сл. у било који канализациони колектор. Сва кровна вода и вода од објекта и дворишта се мора површински одводити на улицу без увођења у уличне цевоводе.
- Повезивање дренажних подземних вода интерне канализације на јавну канализацију није дозвољено.
- Димензионисање и материјал цеви: Пречник прикључног вода (од границе парцеле до уличне мреже) утврдити на основу хидрауличног прорачуна, при чему усвојени профил не сме бити мањи од ДН 160. За извођење прикључног вода обавезна је употреба цеви намењених искључиво за спољну канализациону мрежу (употреба цеви за унутрашњу канализацију строго је забрањена). Цеви морају бити израђене од тврдог, једнослојног ПВЦ материјала, са ободном (теменом) крутошћу класе минимум СН8.

Атмосферска канализациона мрежа

- Одвођење атмосферских вода са кровних површина објекта и уређених површина парцеле предвидети једним заједничким прикључним водом за цео објекат.
- Прикључак атмосферске канализације извести директно у назначено ревизионо окно постојеће уличне атмосферске канализације у Прашкој улици.
- Приликом пројектовања и извођења, максимална дозвољена дубина прикључења атмосферске канализације у назначеном окну износи 2,00 м.
- Димензионисање и материјал цеви: Пречник прикључног вода атмосферске канализације димензионисати на основу меродавног плъуска и припадајућих сливних површина, с тим да усвојени пречник не сме бити мањи од ДН300. У погледу материјализације, обавезна је примена цеви за спољну уградњу од тврдог, једнослојног ПВЦ или РР материјала, са класом ободне крутости минимум СН8.
- Кућне прикључке пројектовати директно на цев или у први низводни шахт на дубини од 1.5м од коте терена, не дуже од 10м. Приликом пројектовања водити рачуна о испуњености услова из тачке 7. општих услова за прикључење.
- Дозвољено је пројектовање каскаде у улични шахт с тим да се морају поштовати општа правила пројектовања за каскаде веће од 1м.
- Уличне цеви фекалне канализације пројектовати од једнослојног ПВЦ материјала ободне крутости СН8.
- Цев кућног прикључка треба да буде од једнослојног ПВЦ материјала адекватне крутости.

- Пречнике цеви уличног вода и кућног прикључка димензионисати на основу хидрауличног прорачуна, а не мање од ДН 200мм за уличне цеви, и ДН 160мм за кућне прикључке.
- Ревизиона окна на уличној канализацији пројектовати на максималном растојању од 40м. Већа растојања образложити прорачуном.
- Цеви прикључног вода кућног прикључка, не смеју бити пројектоване и грађене испод објекта.
- Приликом извођења радова Извођач има обавезу да се јави ЈП „Водовод“ Врање за обележавање објекта и остале консултације.
- Приликом подношења захтева за прикључење на водоводну и канализациону мрежу, Инвеститор је дужан да обезбеди Одобрење за раскопавање јавне површине од управљача путева.

Радови на изради прикључка падају на терет инвеститора. Забрањено је самовласно прикључење на јавну водоводну и канализациону мрежу. Инвеститор – Корисник је дужан да у процедури прибављања Грађевинске дозволе прибави сагласност од ЈП Водовод Врање. Након прибављања Грађевинске дозволе поднеси захтев за прикључење на водоводну и канализациону мрежу. Прикључак на систем јавне канализације искључиво врши ЈП Водовод Врање и не сме се изводити самостално.

У графичком делу пројекта у прилогу Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу уцртани су сви параметри прикључка на постојећу водоводну и канализациону инфраструктуру у оквиру стамбене саобраћајнице ул. Прашка (IV16 - IV16 регулационе ширине 10,00м (2,00м+6,00м+2,00м) на к.п. бр.6501/1).

9.3. Електроенергетска инфраструктура

Прикључење планираних објекта на електроенергетску мрежу планирати, пројектовати и изводити према *Техничким условима за пројектовање и извођење радова за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко техничке разраде за изградњу Пословног објекта - трговина на велико и мало, спратности П+1, на к.п.13044 КО Врање I, у оквиру Плана генералне регулације Зоне 1 – Централна зона у Врању (Сл.гласник града Врања 14/25), ЕПС Електродистрибуција Србије, Дистрибутивно подручје Ниш, Огранак Врање бр. Д.10.22-150492/2-26 од 24.04.2026.год.* који су саставни део Урбанистичког пројекта.

- ЕПС Дистрибуција Београд извршио је анализу постојећег стања ЕЕО. На подручју обухваћеном урбанистичким пројектом постоје ЕЕО у надлежности ЕДБ Србија д.о.о. Београд, Огранак Врање и то: два подземна кабла 10кV извод у „Дом ученика“ из ТС 35/10кV „Врање 2“ до ТС 10/04кV „Дунав“.
- Подземна нисконапонска мрежа није геодетски снимљена у катастру подземних и надземних инсталација, већ је дат географски приказ (скица) ситуације.
- При изради техничке документације, изградње и употребе објекта потребно је испоштовати заштитни појас за подземне електроенергетске водове и придржавати се закона и техничких прописа. Поштовати чл 218. из Закона о енергетици (Сл. гласник РС бр. 145/14, 95/18 – др. закон, 40/2021, 35/2023 - др. закон, 62/2023, 94/2024 и 109/2025 др. Закони) у коме је дефинисан заштитни појас за подземне електроенергетске водове.
- Уколико пројектом није могуће испоштовати зону заштитног појаса од будућег пословног објекта до постојећих енергетских каблова, онда треба пројектовати измештање и заштиту 10кV каблова.
- За потребе прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем ЕПС, неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу подземних нисконапонских водова од постојеће ТС 10/04кV „Дунав“ (која је изграђена на к.п.бр. 6540 КО Врање 1) до кабловске прикључне кутије (КПК) типа ЕВ-2П на пословном објекту.
- На погодном месту на делу спољашње фасаде пословног објекта, за уградњу КПК типа ЕВ-2П, обезбедити простор димензија 440 x 770 x 165 мм (ш / в / д)

- Ближе услове за пројектовање и прикључење на ДСЕЕ, Огранак Електродистрибуције Врање ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

9.4. Телекомуникациона ТК инфраструктура

Према *Техничким условима у погледу прикључења на телекомуникационе инсталације за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко техничке разраде за изградњу Пословног објекта - трговина на велико и мало, спратности П+1, на к.п.13044 КО Врање I, у оквиру Плана генералне регулације Зоне 1 – Централна зона у Врању (Сл.гласник града Врања 14/25), Телеком Србија а.д. СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ бр. Д 211- 174874-3/2026 А. Перић, од 20.04.2026.год.* чиме се утврђују услови и могућности прикључења на постојеће телекомуникационе објекте и подземне телекомуникационе каблове Телеком-а Србија.

За прикључење новопланираног објекта приликом израде пројектно техничке документације и извођења истих инвеститор је у обавези да се придржава свих Техничких услова за пројектоване и извођење које пропише надлежно Јавно предузеће и који су саставни део Урбанистичког пројекта.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

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

- Како на локацији предметног објекта нема подземних ТК објеката нема посебних услова за подземне ТК каблове.
- Уколико на истој локацији постоје самоносиви каблови, исти се не смеју оштетити приликом извођења радова на предметном објекту.
- Уколико је потребно измештање самоносивих каблова и стубова, извођач-инвеститор је дужан да се благовремено обрати надлежној служби „Телекома Србија“. Трошкове на евентуалном измештању постојећих објеката електронских комуникација сноси извођач-инвеститор, што ће регулисати Уговором.
- Уколико приликом извођења радова дође до оштећења самоносивих каблова и стубова трошкове оштећења сноси извођач-инвеститор.

Оптичка приступна мрежа

Препоруке Телекома Србија за потребе реализације ГПОН мреже односно изградње оптичке тк инсталације су:

1. Пројектант, зависно од архитектонског решења, треба да предвиди најпогодније место за завршетак оптичког кабла у пословним јединицама, како би се везе са модемом и другим уређајима (рачунар и ТВ уређај) оствариле на оптималан начин. Место завршетка оптичког кабла може бити у близини улаза у близини планираног ТВ уређаја и рачунара.
2. На планираном месту завршетка оптичког кабла у пословним јединицама предвидети монтажу корисничких мултимедијалних кутија. У корисничкој мултимедијалној кутији биће мотирана завршна оптичка кутија (ЗОК). У ЗОК-у се предвиђа завршавање оптичког кабла, као и повезивање оптичког модема. Модем је активни елемент и прикључује се на монофазни наизменични напон од 220В и може бити смештен у корисничкој кутији или у близини ТВ пријемника и рачунара. У корисничкој кутији се монтира и патцх панел са RJ45 утичницама за завршетак унутрашње инсталације у стану.
3. Препоручује се инвеститору да унутарашње инсталације реализује УТП кабловима категорије минимум 5е које треба на једном крају завршити на RJ 45 утичницама, а други крај на пач панел у корисничкој кутији.

4. У свакој ламели понаособ, у приземљу или у подрумским просторијама зграде, на одговарајућем месту са кога је погодно повући успонске каблове, предвидети место за монтажу ОДО ормана (оптички дистрибутивни орман). ОДО орман представља тачку где се спајају оптички успонски каблови, оптички сплитери као и оптички кабл који повезује зграду са Телекомовом оптичком мрежом. ОДО орман се монтира на зид и простор који је неопходно обезбедити је 700x600x300мм (ВxШxД). Висина монтаже доње ивице ОДО ормана је на 1 до 1,2м од пода.
5. У току пројектовања је неопходно дефинисати тачну позицију ОДО ормана (приземље, подрумске просторије зграде или нека друга локација по предлогу пројектанта, као што је наменска просторија за овај тип опреме). Простор у коме се налази ОДО орман мора да буде такав да ОДО буде приступачан радницима Телекома који раде на одржавању и на месту на коме неће бити изложен механичким оштећењима.
6. ОДО орман треба уземљити применом посебног уземљивача у односу на громобранско и ЕЕ уземљење, максималног отпора уземљења < 30 Ω, или ако објекат има темељне уземљиваче онда од ОДО ормана до најближе сабирнице положити кабл П/Ф Ø16мм².
7. Ради обезбеђења континуитета положених црева, због провлачења оптичких каблова од ОДО ормана до предвиђеног места ЗОК-а у стану, на свакој етажи објекта, на месту концентрације ребрастих цеви, предвидети простор за уградњу оптичке спратне кутије, димензија 430x300x200 мм (вис x шир x дуб).
8. Оптичка спратна кутија (ОСК) представља место спајања хоризонталних и вертикалних негоривих ребрастих црева кроз које ће се провлачити оптички каблови као и место спајања успонског оптичког кабла са инсталационим оптичким кабловима до сваког стана. Од поменуте спратне кутије на свакој етажи пројектовати и положити по једно негориво ребрасто црево пречника Ø16мм до корисничке мултимедијалне кутије у стану.
9. Уколико је потребно, због дужине хоризонталне инсталације или због лакшег увлачења инсталационог кабла, код места увода инсталације у стан, са спољне стране, предвидети уградњу разводне кутије димензија 150x150мм.
10. За потребе полагања оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта, монтирати успонски регал и ребрасто црево по регалу, најмање Фи 36 мм, кроз које ће бити провучени оптички дистрибутивни каблови, од ОДО ормана до сваке оптичке спратне кутије (ОСК).

Обавезе око изградње приступне кабловске канализације, унутрашњих инсталација у зградама и полагања оптичких каблова дефинисаће се посебним уговором између инвеститора и Телекома Србије, према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ТК МРЕЖУ

1. Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација

- Изградња унутрашњих ТК инсталација је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише уговором са Телекомом Србија.
- Обавезе око изградње приступне кабловске канализације, унутрашњих инсталација и полагања оптичких каблова дефинисаће се посебним уговором између инвеститора и „Телекома Србија“.

2. 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 тј. до најближег места за прикључење на постојећу ТК инфраструктуру, потребно је да инвеститор објекта посебним пројектом дефинише изградњу **две приводне цеви Ø 40 мм** од тачке

концентрације у свом објекту до краја к.п.бр. 13045 према ул Прашкој, како означено на ситуационом плану, у случају да жели подземни вод до постојећег МО 60.3 који се налази у ул Прашкој. Наведене цеви се полажу у ров дубине 0,8 м и треба да буду проходне целом дужином, без тачке прекида.

У графичком делу пројекта у прилогу Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу уцртани су сви параметри прикључка на постојећу ТК инфраструктуру у оквиру стамбене саобраћајнице ул. Прашка (IV16 - IV16 регулационе ширине 10,00м (2,00м+6,00м+2,00м) на к.п. бр.6501/1).

9.5. Остали инфраструктурни објекти

На предметној локацији не постоји топловод нити гасне инсталације, а уколико се укаже прилика за њену дистрибуцију, потребно је обезбедити сагласност и услове од надлежног ЈП.

10. Инжињерско-геолошки услови

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

Ово подручје припада ободу врањске котлине, чији је геолошки састав: шкриљци и њихове распадине, дробине, а делом и од неогених седимената-глинаца, лапора и слабо везаног песка.

Преко основног слоја наталожене су седиментне творевине терцијара и квартара.

Ова котлина, у оквиру српско – македонске масе, карактерише се раседном тектоником са рецентном сеизмичком активношћу, посебно њени ободни делови.

Превентивне мере заштите у смислу сеизмичности подразумевају поштовање степена сеизмичности од око 9° MKS приликом пројектовања, извођења објеката, или оног степена сеизмичности за који се посебним сеизмичким истраживањима утврди да је меродаван за подручје Врања.

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

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

11. Мере заштите животне средине

Планирани комплекс је јавни, у функцији пословни са наменом: ПОСЛОВАЊЕ - ТРГОВИНА НА ВЕЛИКО И МАЛО и као такав не представљај објекат који угрожава животну средину.

Планирање и пројектовање је вршити у складу са Законом о заштити животне средине ("Сл.гласник РС" бр.135/04, 36/09, 36/09 - др. закон, 72/09 -др. закон, 43/11 -одлука УС, 14/16 и 76/18, 95/2018 - др. закон, 95/2018 - др. закон и 94/2024 - др. закон), Законом о процени утицаја на животну средину ("Сл.гласник РС" бр. 94/24), Законом о заштити природе ("Сл.гласник РС" бр. 36/09, 88/2010, 91/2010 - испр. и 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021) и Законом о управљању отпадом („Сл. Гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 – др. закон и 35/2023) и Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл. гласник РС“, бр. 93/2023 и 94/2023 – исправка) у погледу примењених грађевинских материјала, растојања, сакупљања, разврставања, безбедног складиштења и одлагања грађевинског и комуналног отпада у одговарајућим посудама и остало.

Није дозвољена изградња која на било који начин може угрозити животну средину (воду, ваздух, земљиште), објекте или садржаје на суседним парцелама, у функционалном, еколошком или естетском смислу.

Објекти чија је изградња забрањена су сви они објекти који својом делатношћу угрожавају животну средину (објекти који могу емитовати опасне и штетне материје у ваздух, воду, земљиште, буку изнад маскималне дозвољене за предметну акустичну зону).

Планирана изградња не угрожава животну средину, као ни објекте у непосредној близини. Архитектонска обрада и материјализација, треба да буде одређена пројектном документацијом и изведена на терену тако, да даје допринос унапређењу ширег окружења.

За евакуацију комуналног отпада планирано је постављање једног надземног контејнера од 7м³, на избетонираном платоу уз интерну саобраћајницу са западне стране без иједног степеника, у оквиру границе грађевинске парцеле, који ће празнити надлежно комунално предузеће. Овако лоциран простор омогућава лак приступ комуналној служби. Простор за постављање контејнера мора бити изведен у складу са условима заштите животне средине.

12. Мере заштите културних и непокретних културних и природних добара

Према Плану генералне регулације зоне 1 у Врању – Централна зона у Врању (Сл.гласник града Врања 14/25) кат. парцела бр. 13044 К.О. Врање 1 се не налази у обухвату СТУДИЈЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА (ПГР ВРАЊЕ - ЗОНА 1) која је израђена 2024.год. од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш.

Објекат у обухвату овог урбанистичког пројекта, као и објекти у његовом непосредном окружењу, нису утврђени за непокретна културна добра, ни добра која уживају претходну заштиту. Обавезно је поштовање члана 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/1994) којим је прописано да ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе у Нишу и поступити према њиховим даљим Решењима, тј. да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и положају у коме је откривен.

13. Технички опис објекта

1. УВОДНИ ДЕО

За потребе инвеститора „Голд Јабука“ ДОО Владичин Хан, урађена је техничка документација Идејног решења (ИДР) на основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број: 72/09, 81/09 - исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закони, 09/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, бр. 96/2023), **ЗА ИЗГРАДЊУ НОВОГ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ П+1 на кат.парц. бр. 13044 К.О. Врање 1.**

1.1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Идејним решењем (ИДР) за добијање локацијских услова за изградњу новог пословног објекта на к.п. бр. 13044 К.О. Врање 1, утврђују се услови за изградњу објекта на основу Плана генералне регулације Зоне 1 у Врању - Централне зоне („Сл. гласник Града Врања“ бр. 40/20) и Измена и допуна Плана генералне регулације Зоне 1 у Врању - Централна зона („Сл. гласник Града Врања“ бр. 14/25), урбанистичких параметара, грађевинске и регулационе линије. Објекат је постављен и нивелационо прилагођен терену у складу са условима локације.

Површина предметне катастарске парцеле намењене за изградњу објекта износи 5279,00м², има правилан геометрички облик, што уједно представља и обухват пројекта.

Циљ израде идејног решења је разрада локације, израда ситуационог решење, са преиспитивањем могућности и ограничења за изградњу у границама предметне катастарске парцеле бр. 13044 К.О. Врање 1, са решењима колских и пешачких прилаза.

1.2. ПРЕДМЕТ ПРОЈЕКТА

Планиране пројектне активности на изградњи пословне зграде на к.п. бр. 13044 К.О. Врање 1, у складу са пројектним задатком односе се на изградњу објекта који ће имати у приземној етажи кафе-бар, три пословна простора за обављање трговинских делатности и два улаза који ће засебним степеништима водити до просторија на спрату. На етажи првог спрата се налази ресторан и административни део у коме су смештене канцеларије.

1.3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПРОСТОРА

Према Плану генералне регулације Зоне 1 у Врању - Централне зоне („Сл. гласник Града Врања“ бр. 40/20) и Измена и допуна Плана генералне регулације Зоне 1 у Врању - Централна зона („Сл. гласник Града Врања“ бр. 14/25) предметни простор се налази у пословно-услугној зони где је дозвољено обављање пословања, трговине, угоститељства и сличних услужних делатности.

1.4. ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ

Главни приступ локацији је постојећи из улице Прашка улица.

2. АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ

2.1. ОПШТИ ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ

Локација се налази у улици Прашка. Локација је јужне оријентације тако да је веома повољно осунчана. У оквиру појаса регулације налази се комунална инфраструктура (водовод, канализација, електро и телекомуникациона мрежа и улична расвета).

Терен је у благом паду од севера ка југу са приближним падом од 1.5%.

Површина парцеле на којој ће се градити нова пословна зграда је 5279,00 м² од чега је планом предвиђена заузета површина од 2879,74 м² хоризонталне пројекције новопројектованог пословног објекта.

3. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Објекат који је предмет овог идејног решења се састоји од шест пословних простора. Спратност објекта је П+1.

Приземље објекта се састоји од четири пословна простора и два улаза са засебним степеништем који воде до првог спрата.

Пословни простор бр.1 је кафе-бар и састоји се од места за седење гостију и мушко-женског санитарног чвора са заједничким предпростором.

Пословни простор бр.2 је трговина и састоји се од простора за продају артикала, магацина и санитарног чвора.

Пословни простор бр.3 и бр.4 су трговине и састоје се од простора за продају артикла, магацина, оставе за одржавање и санитарног чвора.

Два засебна улаза воде на први спрат, један улаз води ка ресторану на спрату, док други води до административног дела са канцеларијама.

Први спрат се налази изнад источног и југоисточног дела објекта и знатно је мање површине у односу на приземље.

Састоји се од ресторана са кухињом, оставом и мушко-женским санитарним чвором који имају засебне предпросторе и административног дела који се састоји од улазног предпростора, шест канцеларија, чајне кухиње и мушко-женског санитарног чвора.

Паркирање је решено тако што је обезбеђено педесетпет паркинг места на парцели од чега су три паркинг места за особе са инвалидитетом.

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

Објект је пројектован од монтажне претходнонапрегнуте армиранобетонске конструкције. Примењен конструктивни систем се ослања на вертикалне армиранобетонске стубове димензија од 50/50 до 80/80см и различитих висина. На њих се конзолно ослањају хоризонталне греде које носе међуспратну конструкцију, главни носачи који носе кровну конструкцију као и фасадне греде које носе фасадне Ал-у панеле.

Фундирање објекта ће се извршити на темељима самцима димензија по статичком прорачуну.

Главни носачи који носе међуспратну конструкцију су монтажне АБ греде Т 120см, распона 5,40м и 7,30м, на различитим растерима. Међуспратна конструкција је од преднапрегнутих ошупљених елемената дебљине 25см. Главни носачи кровне конструкције су преднапрегнуте АБ греде I 120см, распона од 7,50 до 12,00м, на растеру од 6,00 до 11,50м. Они носе секундарне носаче Т 60см, осовинског растојања 3.66м.

Преко рожњача постављају се кровни панели од алуминијумског трапезасто профилисаног лима ТР85, затим слој парне бране од ПЕ фолије и, плоче минералне вуне д=20см као термоизолација. Завршни слој је слободно положена и механички причвршћена хидроизолациона (Сикаплан или слично) кровна мембрана у тамно сивој боји. То је водотпорна, УВ отпорна, еластична кровна мембрана, на бази ПВЦ-а, армирана полиестерском мрежицом, намењена за равне непроходне кровове.

Пројектована марка бетона преднапрегнутих елемената је МБ50, а елемената ливених на лицу места МБ30. Армирање је према статичком прорачуну ребрастом арматуром В 500 С и арматурним мрежама МАГ 500/560.

Подна конструкција објекта је од гранитне керамике код свих површина на обе етаже објекта и вертикалној комуникацији. Где су просторије кухиња, остава и санитарних чворева подна облога је од неклизацијских керамичких плочица. Зидови су малтерисани и бојени у бојама отпорним на влагу а зидови у санитарним чворовима и кухињама су обложени керамичким плочицама.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадна обрада је од термоизолационе фасадне облоге, система „Демит“ која се састоји од камене вуне д=10см, пластичних типли, стаклене мрежице и лепка. Завршна обрада фасаде се врши пластифицираним малтером у одговарајућој боји дефинисаној у пројекту.

Застакљивање свих прозора је у алуминијским оквирима са прекинутим термомостом.

ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ

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

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Пројектом се предвиђа унутрашња мрежа водоводних и канализационих цеви према архитектонском решењу и пројекту. Прикључак на водоводну мрежу ће се извести на основу локацијских услова на уличну водоводну мрежу а преко водоводне шахте у којој ће бити смештен водомер. Прикључак на канализациону мрежу извести у свему према локацијским

условима на уличну канализациону мрежу. Комплетну канализациону мрежу извести од ПВЦ канализационих цеви. Прорачун фекалне канализационе мреже извршити на основу броја санитарних елемената.

4. ПРИМЕЊЕНИ МАТЕРИЈАЛИ

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

Бетон

Бетон за све позиције мора имати означену марку бетона (МБ 30 и МБ50), што извођач доказује изводом и испитивањем пробних и контролних тела, код Завода за испитивање грађевинског материјала.

Пре бетонирања извршити преглед оплате и арматуре. По завршеном бетонирању извршити заштиту бетона.

Сви делови конструкције морају бити изведени прецизно по димензијама датим у пројекту. Приликом прекида и наставка бетонирања прекид рада се врши на оном месту и онако како је прописима предвиђено. Пре бетонирања стручно одредити и означити места радних фуга. Све површине бетона морају бити равне. Све бетонске радове вршити по прописима.

Арматура

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

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

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

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

Лим

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

14. Остале мере

Услови за обезбеђење несметаног кретање лица са посебним потребама

При пројектовању и реализацији свих објеката, саобраћајница, пешачких стаза и зелених површина, применити решења која ће омогућити лицима са посебним потребама несметано и континуално кретање и приступ свим садржајима предвиђеним пројектом у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/2015).

Мере енергетске ефикасности објеката

У складу са концептом одрживог развоја а у вези очувања и унапређења еколошких капацитета простора, односно животне средине, мере унапређења енергетске ефикасности у зградарству представљају један од кључних фактора.

Унапређење постојећег грађевинског фонда и изградња нових објеката и урбаних структура морају бити заснована на принципима енергетски ефикасне градње и постизања

минималних услова комфора боравка у објектима и усклађени са привредно-економским, друштвеним и техничко-технолошким активностима у оквиру укупног развоја, где се на принципима одрживости користе природне и створене вредности и ресурси овог подручја, водећи рачуна о очувању и унапређењу квалитета животне средине.

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних мера, као што су максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објеката (оријентација објеката), заштита од сунца, природна вентилација и сл.;
- омотач објекта (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина), уградња квалитетних прозора (ваздушна заптивеност, непропустљивост и др.);
- примена, уградња и коришћење квалитетних система за грејање и припрему санитарне топле воде;
- обезбеђење одговарајуће унутрашње климе, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха);
- оптимално коришћење дневног осветљења, као и примена лед система вештачког осветљења, са ниском потрошњом енергије;
- у обликовању је избегнута превелика разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе па су су губици енергије већи.

Примена мера за побољшање енергетских карактеристика објеката мора бити у складу са основним и пратећим функцијама објеката, односно не сме бити у супротности са осталим основним захтевима и потребама.

Објекат пројектовати у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/2011).

15. Спровођење урбанистичког пројекта

15.1. Формирање грађевинске парцеле

Обухват урбанистичког пројекта је катастарска парцела бр. 13044 КО Врање 1, која уједно представља и грађевинску парцелу. Укупна површина предметног обухвата је 5279,00м², има неправилан трапезасти облик, налази се у граници захвата Плана генералне регулације Зоне 1 – Централна зона у Врању (Сл.гласник града Врања 14/25).

Урбанистички параметри су израчунати и архитектонско решење је израђено узимајући у обзир грађевинску парцелу. Грађевинска парцела је површине 5279,00 м², која по свим условима (величини, облику, дужини фронта, излаза на јавну површину) испуњава услове за грађевинску парцелу, у складу са планским документом.

15.2. Фазна изградња

Планирани комплекс посматрати као јединствен објекат за који се не предивиди фаза изградње.

15.3. Смернице за спровођење

Овај Урбанистички пројекат, сходно одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19,37/19 – др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019) представља основ за израду, доношење и издавање аката за изградњу објекта.

Овај пројекат представља основ за:

- Издавање Локацијских услова у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл.гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 -

одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и другим важећим прописима.

- Планираној изградњи може се приступити тек на основу издатих Локацијских услова, Решења о грађевинској дозволи и Пријави радова, све у складу са важећим законом.

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

16. Графички приказ Урбанистичког пројекта

Графички приказ урбанистичког пројекта

01. Шири приказ локације УП-а	/
02. Ужи приказ локације УП-а (извод из ПГР Зоне 1, Врање)	/
03. Прегледни ситуациони план постојећег стања	Р 1: 500
04. Регулационо-нивелациони решење локације	Р 1: 500
05. Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу	Р 1: 500
06. Ситуациони приказ партерног и пејзажног уређења	Р 1: 500

Број техничке документације: **УП-4/2026**

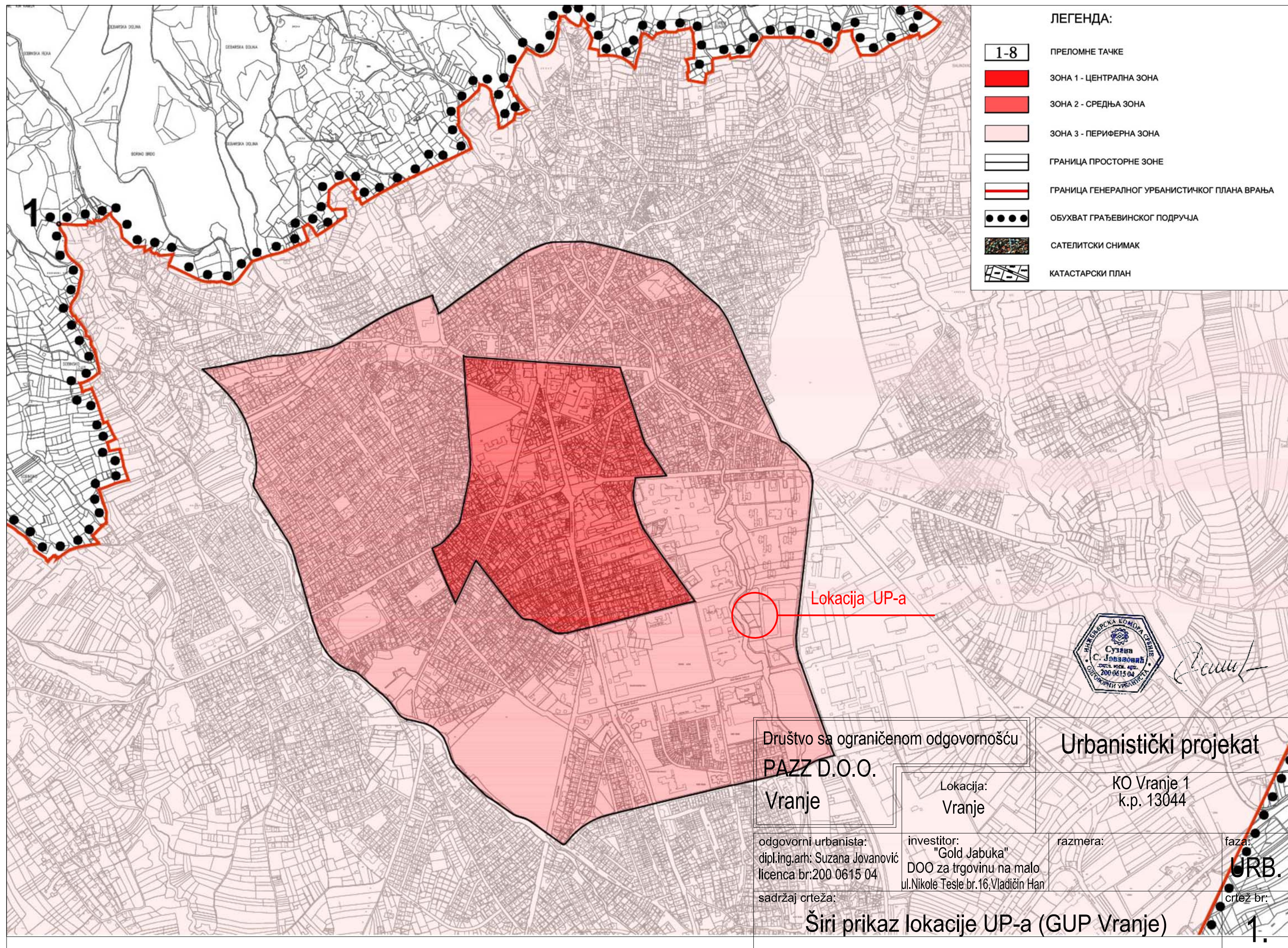
Место и датум: **Врање, Април 2026.год.**



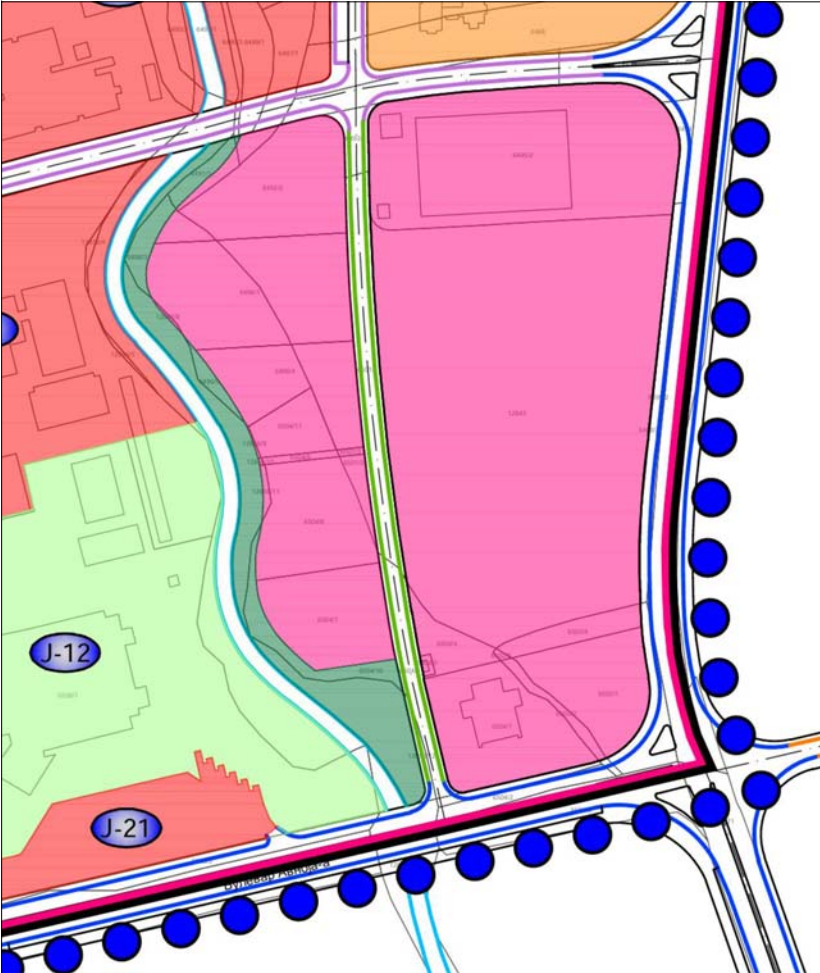
Договорни урбаниста:
[Signature]
С. Јовановић, дипл.инж.арх.
Лиценца број 200 0615 04



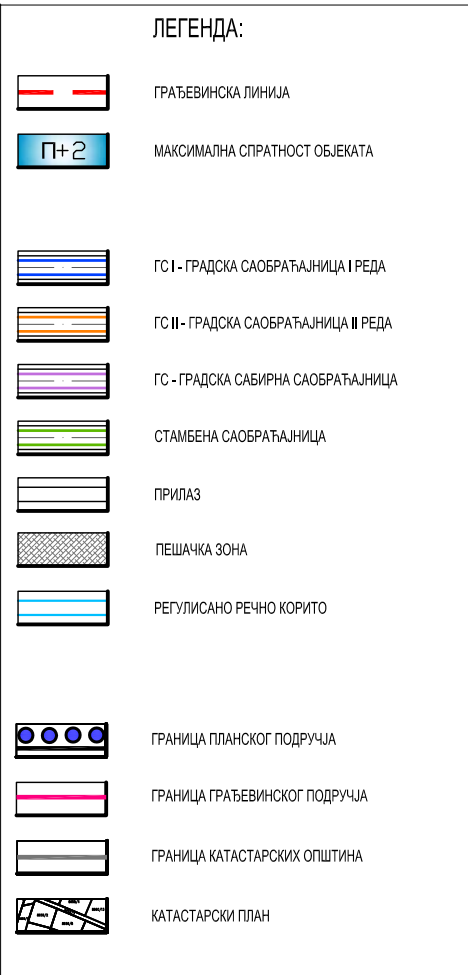
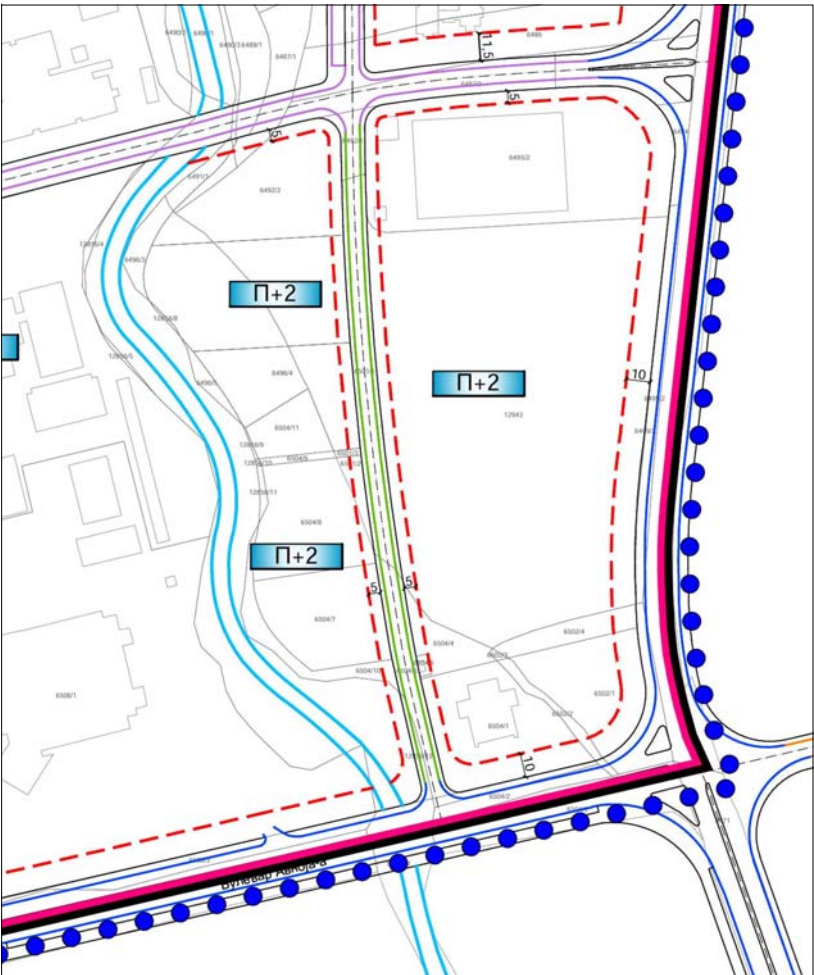
Директор:
[Signature]
Слајан Антић



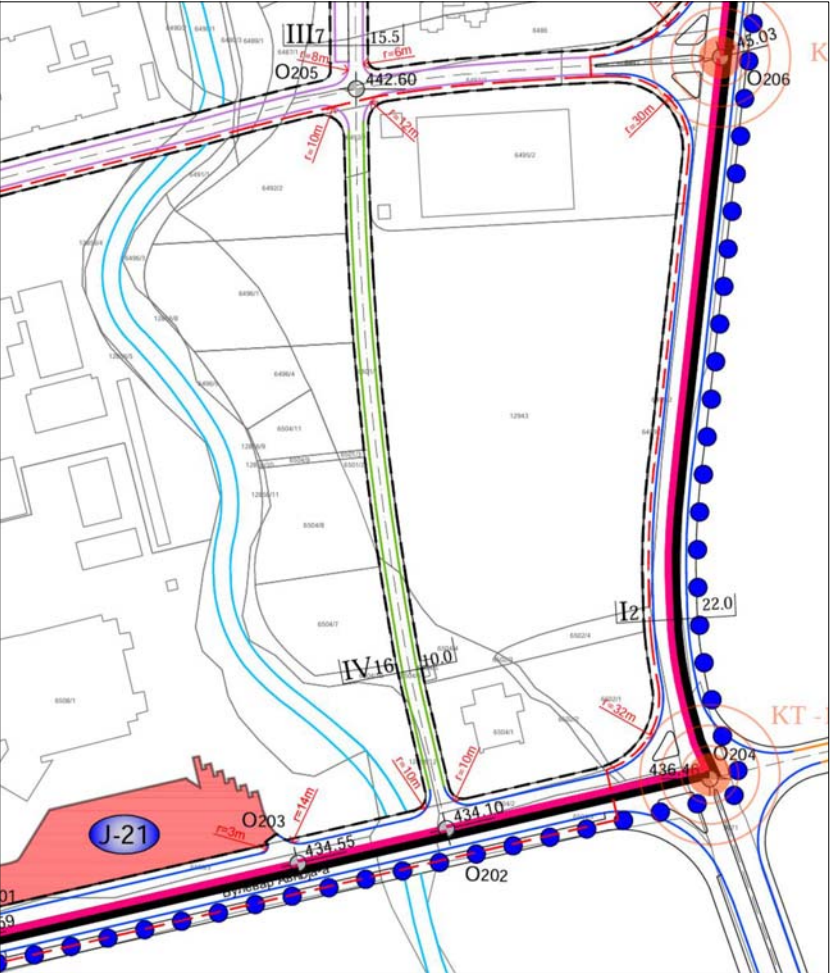
ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА - ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ



УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА СА ГРАЂЕВИНСКИМ ЛИНИЈАМА

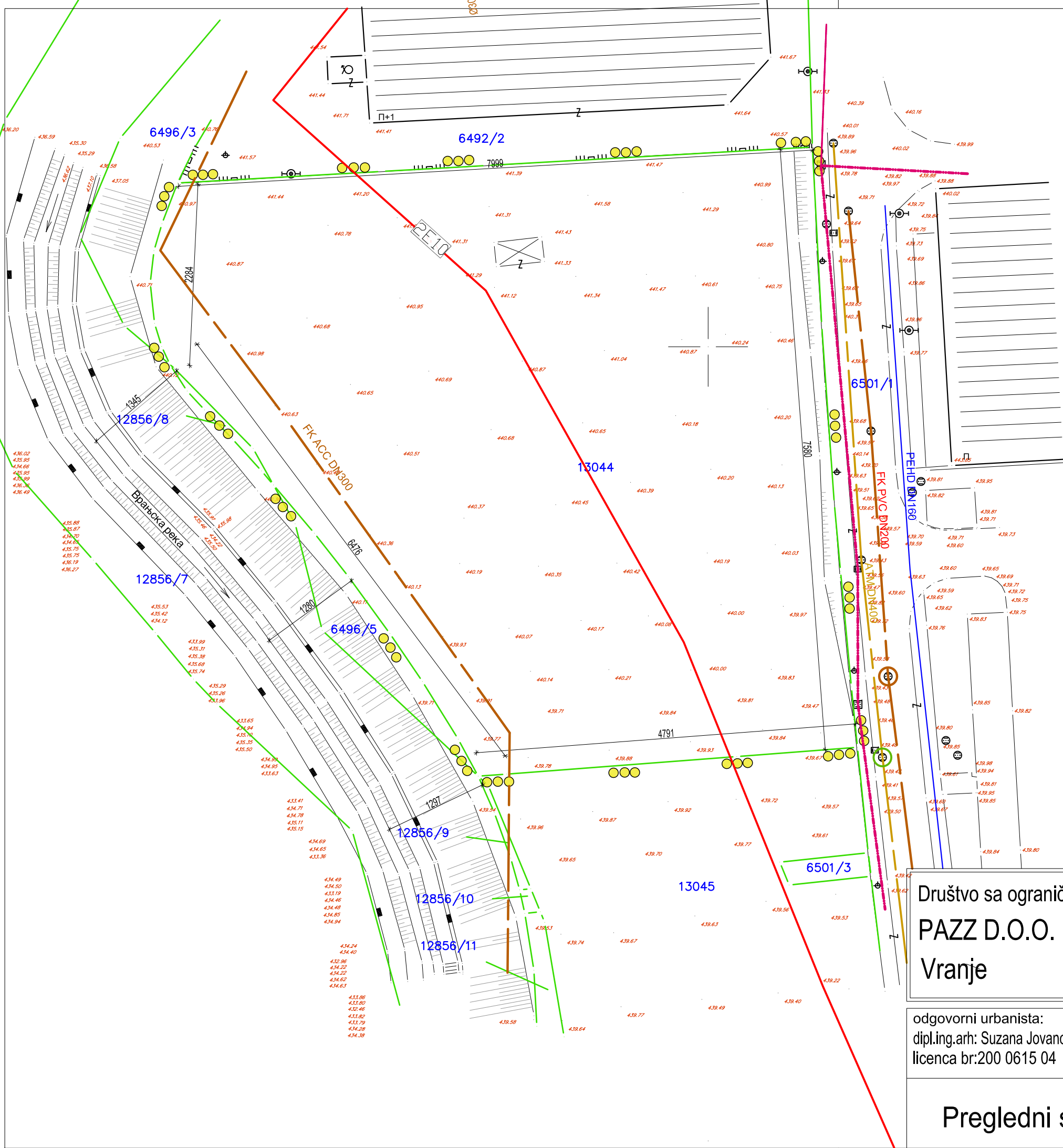


РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈА И ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ



[Signature]

Društvo sa ograničenom odgovornošću PAZZ D.O.O. Vranje		Urbanistički projekat	
odgovorni urbanista: dipl.ing.arh: Suzana Jovanović licenca br:200 0615 04		KO Vranje 1 k.p. 13044	
Lokacija: Vranje		razmera:	
investitor: "Gold Jabuka" DOO za trgovinu na malo ul.Nikole Tesle br.16,Vladičin Han		faza: URB.	
sadržaj crteža: Uži prikaz lokacije UP-a (PGR Zone 1, Vranje)		crtež br: 2.	

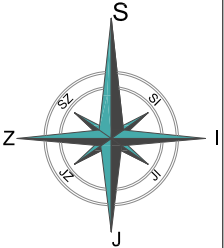


LEGENDA

- GRANICA URB. PROJEKTA
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- 227.83 DETALJNE TAČKE (KOTE)
- 13044 BROJ KATASTARSKE PARCELE

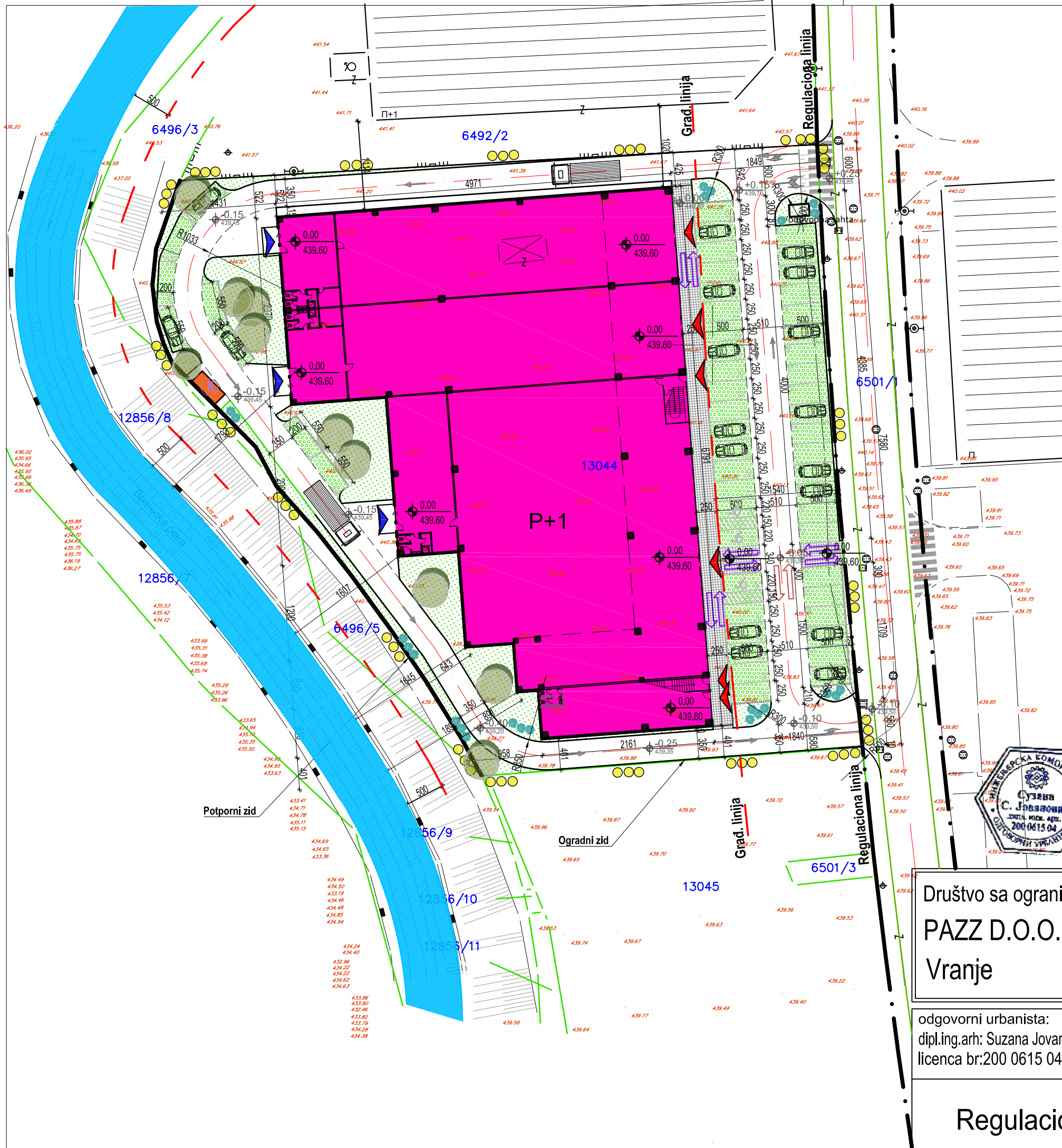
LEGENDA POSTOJEĆE INFRASTRUKTURE

- 10KV PODZEMNI EL. VOD
- VODOVODNA MREŽA PEHD DN160
- KANALIZACIONA MREŽA
- ATMOSFERSKA MREŽA ATM DN400



[Signature]

Društvo sa ograničenom odgovornošću PAZZ D.O.O. Vranje		Poslovni objekat - trgovina na veliko i malo	
Lokacija: Vranje		k.p. 13044 KO Vranje 1	
odgovorni urbanista: dipl.ing.arh: Suzana Jovanović licenca br:200 0615 04	investitor: "Gold Jabuka" DOO za trgovinu na malo ul.Nikole Tesle br.16,Vladičin Han	razmera: 1/500	faza: URB.
Pregledni situacioni plan postojećeg stanja			crtež br: 3.



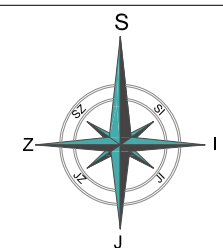
LEGENDA

- GRANICA URB. PROJEKTA
-
- KATASTRARSKO STANJE

227.83

13045

K



URBANISTIČKI PARAMETRI

	planom predviđeno	ostvareno
P parcele	min. 1200 m ²	- 5279 m ²
Indeks zauzetosti/ukupno	maks.60%	- 54.55%
Širina parcele	min. 20 m	- 75,80 m
P horizontalne projekcije objekta		- 2879,74 m ²
Bruto razvijena građevinska površina		
P bruto ukupno (nadzemnih etaža)		- 3361.00 m ²
P neto ukupno (nadzemnih etaža)		- 3220.28 m ²
Spratnost	max. P+2	- P+1
Broj parking mesta	namena	- broj PM
	Administracija(1PM/70m ²)	- 5PM
	Trgovina(1PM/100m ²)	- 24PM
	Ugostiteljstvo(25-30PM/1000m ²)	- 15PM
Potrebno PM:	44PM	
Ostvareno PM:		53PM
ZELENE POVRŠINE:	min.20%	- 24.48%
P zelenilo u kontaktu sa tlom	min.10%	- 11.79%
P zelenilo rastersko, ozelenjeni parkinzi	min.10%	- 12.69%
Kategorija i klasifikacija objekta		
"V"-Klasif. broj 123002 - Zgrade za trgovinu na veliko i malo		73,17%
"V"-Klasif. broj 121114 - Restorani, barovi i sl. zgrade		15,79%
"B"-Klasif. broj 122011 - Poslovne zgrade		11,04%



Društvo sa ograničenom odgovornošću
PAZZ D.O.O.
Vranje

Lokacija:
Vranje

odgovorni urbanista:
dipl.ing.arh: Suzana Jovanović
licenca br:200 0615 04

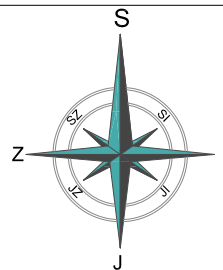
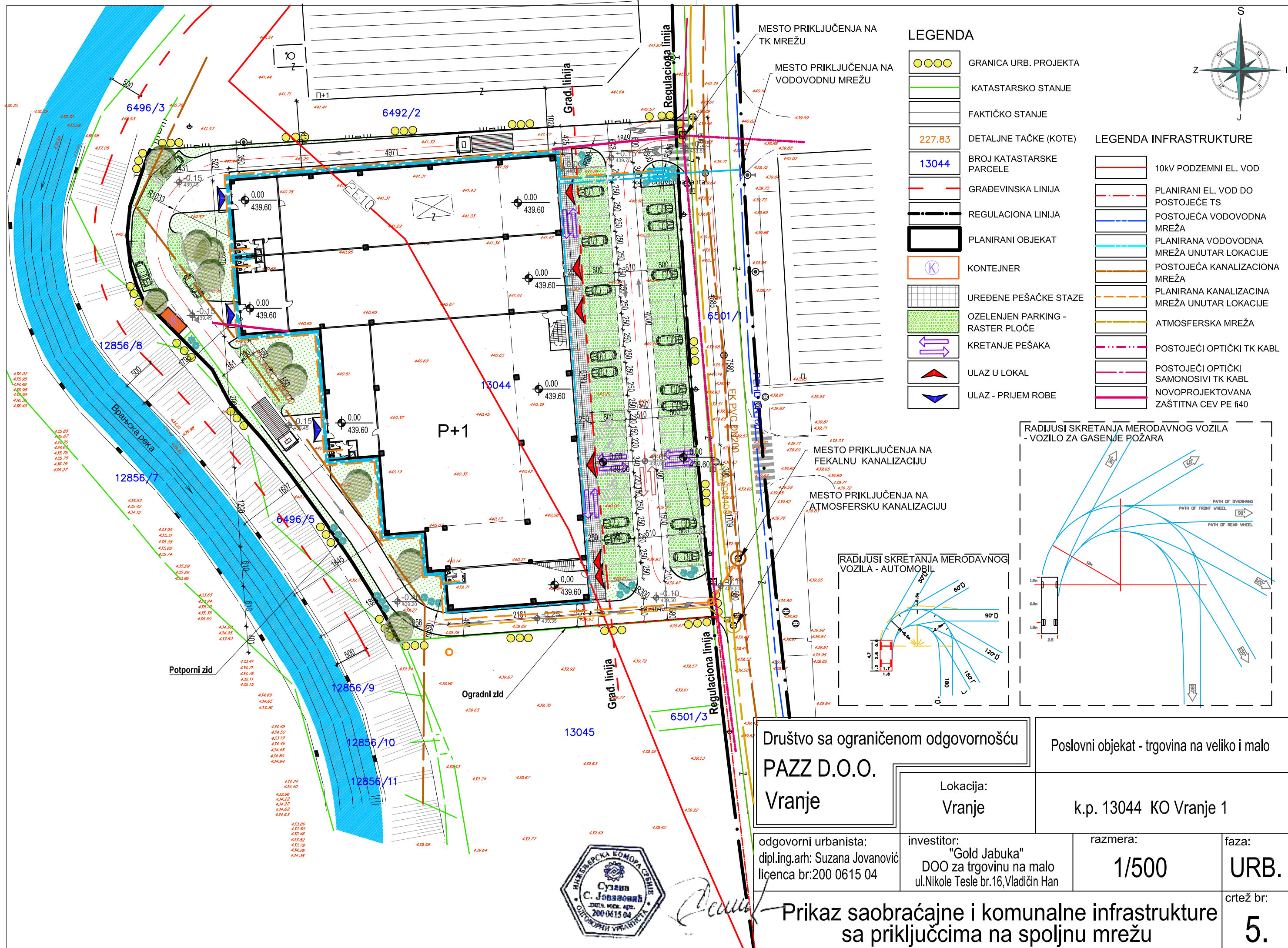
investitor:
"Gold Jabuka"
DOO za trgovinu na malo
ul.Nikole Tesle br.16,Vladičin Han

razmera:
1/500

faza:
URB.
crtež br:
4.

Poslovni objekat - trgovina na veliko i malo
k.p. 13044 KO Vranje 1

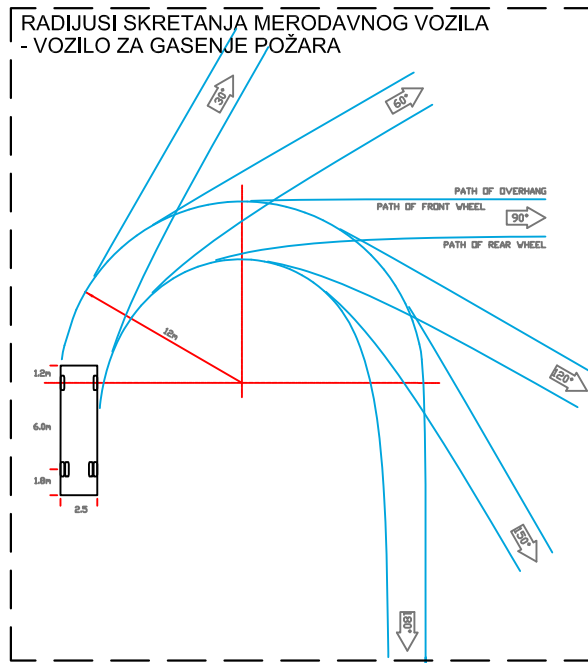
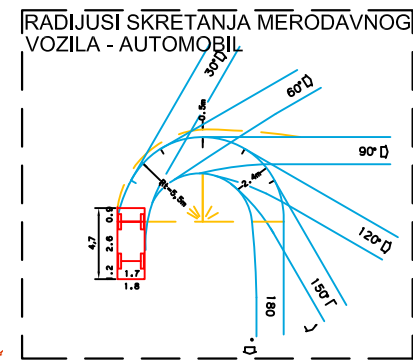
Regulaciono i nivelaciono rešenje lokacije



- LEGENDA**

 - GRANICA URB. PROJEKTA
 - ▬ KATASTRARSKO STANJE
 - ▬ FAKTIČKO STANJE
 - 227.83 DETALJNE TAČKE (KOTE)
 - 13044 BROJ KATASTRARSKÉ PARCELE
 - GRAĐEVINSKA LINIJA
 - REGULACIONA LINIJA
 - ▬ PLANIRANI OBJEKAT
 - Ⓚ KONTEJNER
 - ▬ UREĐENE PEŠAČKE STAZE
 - ▬ OZELJENJEN PARKING - RASTER PLOČE
 - ↔ KRETANJE PEŠAKA
 - ▲ ULAZ U LOKAL
 - ▼ ULAZ - PRIJEM ROBE
- LEGENDA INFRASTRUKTURE**

 - ▬ 10KV PODZEMNI EL. VOD
 - ▬ PLANIRANI EL. VOD DO POSTOJEĆE TS
 - ▬ POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA
 - ▬ PLANIRANA VODOVODNA MREŽA UNUTAR LOKACIJE
 - ▬ POSTOJEĆA KANALIZACIONA MREŽA
 - ▬ PLANIRANA KANALIZACIONA MREŽA UNUTAR LOKACIJE
 - ▬ ATMOSFERSKA MREŽA
 - ▬ POSTOJEĆI OPTIČKI TK KABL
 - ▬ POSTOJEĆI OPTIČKI SAMONOSIVI TK KABL
 - ▬ NOVOPROJEKTOVANA ZAŠTITNA CEV PE $\varnothing$ 140



Društvo sa ograničenom odgovornošću PAZZ D.O.O. Vranje		Poslovni objekat - trgovina na veliko i malo	
Lokacija: Vranje		k.p. 13044 KO Vranje 1	
odgovorni urbanista: dipl.ing.arh: Suzana Jovanović licenca br:200 0615 04	investitor: "Gold Jabuka" DOO za trgovinu na malo ul.Nikole Tesle br.16,Vladičin Han	razmera: 1/500	faza: URB.
Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu			crtež br: 5.



6.

Ц. ПРАТЕЋА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Дистрибутивно подручје Ниш
Огранак Врање
Маричка бр. 8, 17501 Врање
Број: Д.10.22-150492/2-26
Датум:

24-04-2026

**“GOLD JABUKA” Д.О.О. Вл. Хан
Николе Тесле бр. 16
17510 Владичин Хан**

ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта на к.п. 13044 КО Врање 1,
Општина Врање

Поводом Вашег захтева бр. Д.10.22-150492/1-26 од 02.04.2026. године, којим тражите услове и податке од значаја за израду Урбанистичког пројекта на к.п. 13044 КО Врање 1, Општина Врање, обавештавамо Вас следеће:

На простору обухваћеном урбанистичким пројектом постоје електроенергетски објекти (ЕЕО) у надлежности Електродистрибуције Србија Д.О.О. Београд, Огранак Врање и то:

- два подземна кабла на 10kV изводу „Дом ученика“ из ТС 35/10kV „Врање 2“ до ТС 10/04kV „Дунав“

У прилогу је дат ситуациони приказ (скица) водова. Водови нису геодетски снимљени.

Приликом пројектовања, изградње и употребе објеката предвиђених овим Урбанистичким пројектом, потребно је испоштовати заштитни појас за подземне електроенергетске водове, дефинисан у чл. 218 из Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14, 95/18 - др.закон, 40/2021, 35/2023 - др.закон, 62/2023, 94/2024 и 109/2025-др.закони).

Уколико пројектом није могуће испоштовати зону заштитног појаса од будућег пословног објекта до постојећих подземних енергетских каблова, онда треба пројектовати измештање и заштиту 10kV каблова.

За потребе прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу подземних нисконапонских водова од постојеће трансформаторске станице 10/0,4kV "Дунав", која је изграђена на к.п. бр. 6504 КО Врање 1, до кабловске прикључне кутије (КПК) типа ЕВ-2П на пословном објекту.

На погодном месту на делу спољашње фасаде пословног објекта, за уградњу КПК типа ЕВ-2П, обезбедити простор димензија 440 x 770 x 165 mm (ширина x висина x дубина).

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Врање ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.



Директор Огранка

Горан Николић, дипл.ек.

Доставити:

- Подносиоцу захтева
- Служби за енергетику Огранка Врање

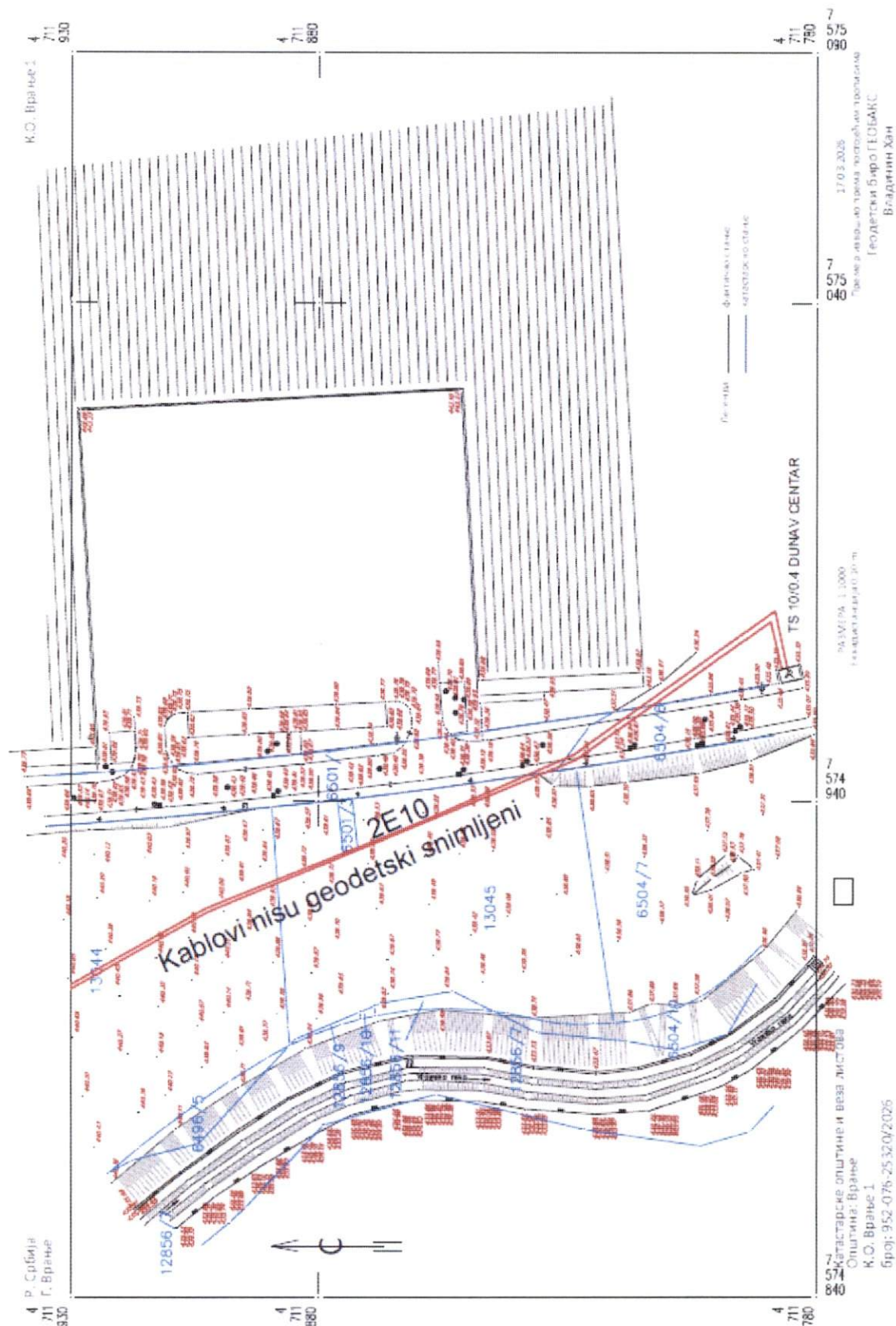
Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

11070 Београд – Нови Београд
Булевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

катастарске парцеле број 13045 и 5501/3



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д 211-174874-3/2026 А. Перић

ДАТУМ: 20.04. 2026. г.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ:

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

НИШ, ВОЖДОВА 11

ВЕЗА:

За потребу израде УП за инвеститора: GOLD JABUKA DOO Владичин Хан, ул. Николе Тесле бр 16. Владичин Хан, од 03.04.2026.г., 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 УП за изградњу пословног објекта – трговина на велико и мало (спратности П+1) у улици Прашка на КП бр. 13044 КО Врање 1.

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.

Оптичка приступна мрежа

Препоруке Телекома Србија за потребе реализације ГПОН мреже односно изградње оптичке тк инсталације су:

1. Пројектант, зависно од архитектонског решења, треба да предвиди најпогодније место за завршетак оптичког кабла у стамбеним јединицама, како би се везе са модемом и другим уређајима (рачунар и ТВ уређај) оствариле на оптималан начин. Место завршетка оптичког кабла може бити у близини улаза у стамбену јединицу или у дневној соби у близини планираног ТВ уређаја и рачунара.
2. На планираном месту завршетка оптичког кабла у стамбеним јединицама предвидети монтажу корисничких мултимедијалних кутија. У корисничкој мултимедијалној кутији биће мотирана завршна оптичка кутија (ЗОК). У ЗОК-у се предвиђа завршавање оптичког кабла, као и повезивање оптичког модема. Модем је активни елемент и прикључује се на монофазни наизменични напон од 220В и може бити смештен у корисничкој кутији или у близини ТВ пријемника и рачунара. У корисничкој кутији се монтира и патцх панел са RJ45 утичницама за завршетак унутрашње инсталације у стану.
3. Препоручује се инвеститору да инсталације унутар станова реализује УТП кабловима категорије минимум 5е које треба на једном крају завршити на RJ 45 утичницама, а други крај на пач панел у корисничкој кутији.
4. У свакој ламели понаособ, у приземљу или у подрумским просторијама зграде, на одговарајућем месту са кога је погодено повући успонске каблове, предвидети место за монтажу ОДО ормана (оптички дистрибутивни орман). ОДО орман представља тачку где се спајају оптички успонски каблови, оптички сплитери као и оптички кабл који повезује зграду са Телекомовом оптичком мрежом. ОДО орман се монтира на зид и простор који је неопходно обезбедити је 700x600x300мм (ВxШxД). Висина монтаже доње ивице ОДО ормана је на 1 до 1,2м од пода.
5. У току пројектовања је неопходно дефинисати тачну позицију ОДО ормана (приземље, подрумске просторије зграде или нека друга локација по предлогу пројектанта, као што је наменска просторија за овај тип опреме). Простор у коме се налази ОДО орман мора да буде такав да ОДО буде приступачан радницима Телекома који раде на одржавању и на месту на коме неће бити изложен механичким оштећењима.
6. ОДО орман треба уземљити применом посебног уземљивача у односу на громобранско и ЕЕ уземљење, максималног отпора уземљења < 30 Ω , или ако објект има темељне уземљиваче онда од ОДО ормана до најближе сабирнице положити кабл П/Ф Ø16мм².
7. Ради обезбеђења континуитета положених црева, због провлачења оптичких каблова од ОДО ормана до предвиђеног места ЗОК-а у стану, на свакој етажи објекта, на месту концентрације ребрастих цеви, предвидети простор за уградњу оптичке спратне кутије, димензија 430x300x200 мм (вис x шир x дуб).
8. Оптичка спратна кутија (ОСК) представља место спајања хоризонталних и вертикалних негоривих ребрастих црева кроз које ће се провлачити оптички каблови као и место спајања успонског оптичког кабла са инсталационим оптичким кабловима до сваког стана. Од поменуте спратне кутије на свакој етажи пројектовати и положити по једно негориво ребрасто црево пречника Ø16мм до корисничке мултимедијалне кутије у стану.

9. Уколико је потребно, због дужине хоризонталне инсталације или због лакшег увлачења инсталационог кабла, код места увода инсталације у стан, са спољне стране, предвидети уградњу разводне кутије димензија 150x150мм.
10. За потребе полагања оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта, монтирати успонски регал и ребрасто црево по регалу, најмање Φ 36 мм, кроз које ће бити провучени оптички дистрибутивни каблови, од ОДО ормана до сваке оптичке спратне кутије (ОСК).

Обавезе око изградње приступне кабловске канализације, унутрашњих инсталација у зградама и полагања оптичких каблова дефинисаће се посебним уговором између инвеститора и Телекома Србије, према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

ИИ 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 $\varnothing$ 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.

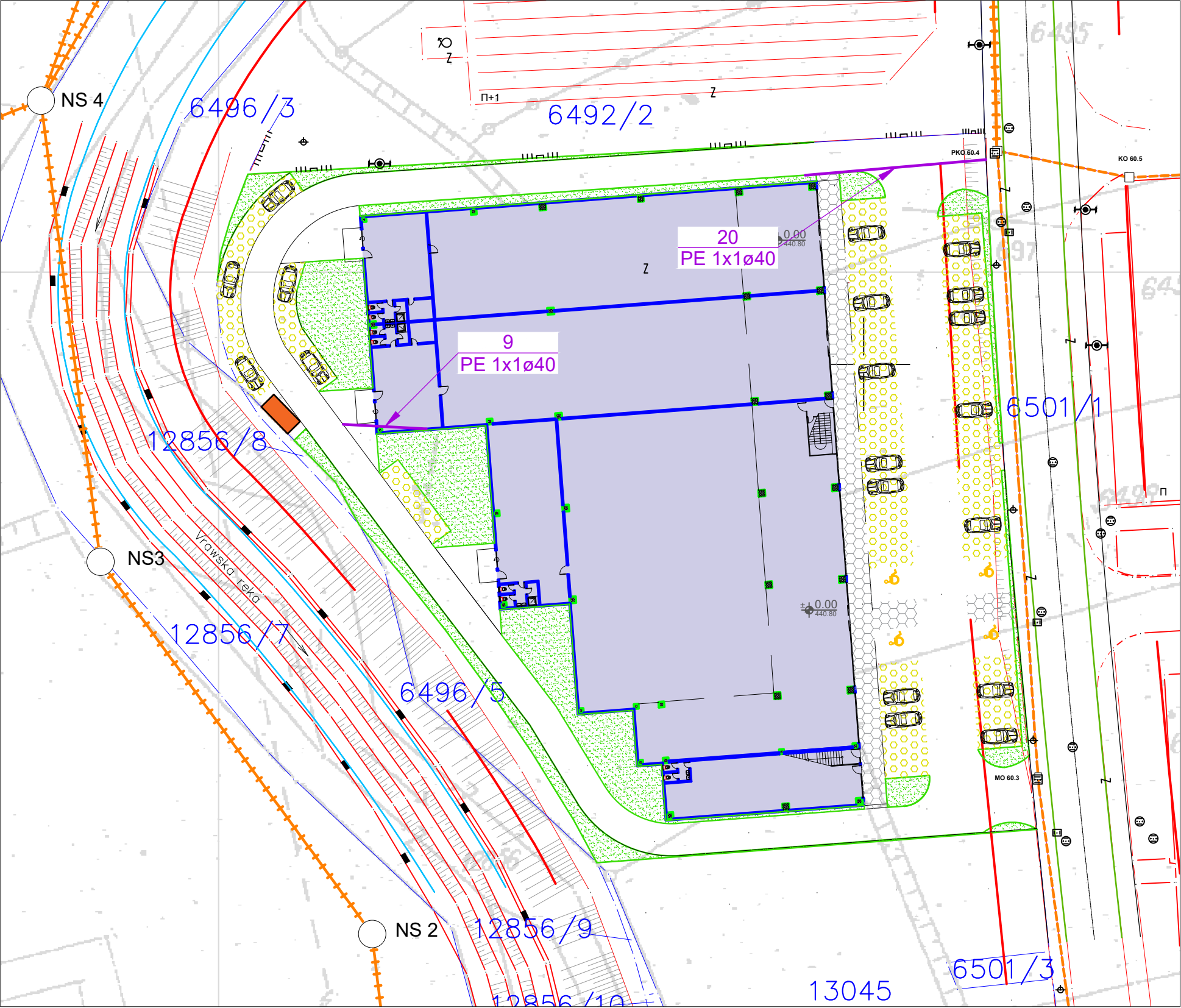
За сва евентуална обавештења у вези издатих Улова можете се обратити Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, одељење у Врању, особа за контакт Предраг Марић 064/6121770, 017/423240, предрагмар@телеком.рс .

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

С поштовањем,

Шеф службе за планирање и изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић - Тодосијевић, дипл.инж.



Легенда:

- Постојећи оптички ТК кабл
- Постојећи бакарни ТК кабл дистрибутивне мреже
- Постојећи спољни ТК извод на стубу
- Постојећа заштитна ПВЦ цев
- Постојећи оптички самоносиви ТК кабл
- Новопроектована заштитна цев ПЕØ40

Обрадила:
Андрејана Перић
20.04.2026. год.

Шеф Службе
за планирање и изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић-Тодосијевић, дипл. инж.



Матични број: 07226560
ПИБ: 100403773
Шифра делатности: 6300
Регистарски број: 612400034
Текући рачун: 160-7383-43

Број: 1244/2
Датум: 06.04.2026. године
Врање

Јавно предузеће „Водовод” Врање у поступку по захтеву **1244** од 06.04.2026. године, за издавање техничких услова за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону мрежу, за израду **Урбанистичког пројекта за изградњу Пословног објекта – трговина на велико и мало, спратности П+1, на катастарској парцели: 13044 КО Врање 1, подносиоца захтева „Голд Јабука“ доо из Владичиног Хана, у складу Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020); Одлуке о начину обављања комуналних делатности снабдевања водом за пиће и пречишћавања и одвођења атмосферских и отпадних вода на територији града Врања („Сл. гласник града Врања”, бр. 36/2020) издаје**

ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

1. ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ВОДОВОДНЕ МРЕЖЕ

1. Прикључење на систем јавног водовода врши се непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објект изграђен.
2. Изузетно, када не постоји техничка могућност прикључења непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објект изграђен, унутрашња водоводна или канализациона инсталација објекта може се прикључити на систем јавног водовода и канализације и преко суседне грађевинске парцеле, уз писану сагласност власника, односно носиоца права коришћења на грађевинској парцели преко које се врши прикључење привременим прикључком.
3. Сваки објект који се снабдева водом из јавног водовода мора имати сопствени водоводни прикључак.
4. Прикључење на систем јавног водовода искључиво врши ЈП Водовод Врање.
5. Сваки објект, прикључен на јавну водоводну мрежу мора имати засебан водомер, произвођача „Insa“ Земун, чији тип, врсту и техничке карактеристике одређује ЈП Водовод Врање.
6. Монтажу и замену водомера врши искључиво ЈП Водовод Врање.



Матични број: 07226560
ПИБ: 100403773
Шифра делатности: 6300
Регистарски број: 612400034
Текући рачун: 160-7383-43

7. Водомер мора бити смештен у посебно склониште за водомер тј. водомерни шахт. Изградња водомерног шахта је обавеза корисника.
8. Водомерни шахт треба да буде на приступачном месту, највише 2м увучен од регулационе линије (ограде).
9. Унутрашње димензије шахта за кућни водомер треба да буду 1.0м x 1.0м са дужином од 1.20м.
10. Димензије водомера за стамбене зграде или индустријске објекте морају да буду довољно велике да могу да се сместе сви потребни елементи за спајање и контролу линије воде. Оквирне димензије треба да буду мин 1.6мх 2.0мх 1.5м.
11. Шахт мора имати уграђене пењалице или прикладне мердевине.
12. Ако се на месту прикључка јављају високе подземне воде, око шахта се мора изградити хидроизолација. Водомер не сме бити у води.
13. Шахт за водомер може бити изграђен од готовог бетона који мора бити прописно армиран или зидан од опеке у цементном малтеру. Дебљина зида треба да буде мин 10цм. (зависно од оптерећења)
14. Шахт мора да има уграђен ливено-гвоздени или пластични поклопац одређене носивости, округлог облика димензија мин Р600мм.
15. **Уколико у улици не постоји изграђена хидротехничка инфраструктура, Инвеститор је у обавези да је изгради у дужини која је потребна за прикључење објекта и нормално функционисање градске мреже а у складу са планским документима.**
16. Уколико радни притисак према хидрауличком прорачуну не може да подмири потребе виших делова објекта, обавезно пројектовати постројење за повећање притиска као саставни део интерне водоводне мреже. Уградња и одржавање такве опреме је обавеза корисника.
17. Димензионисање водоводне мреже извршити према хидрауличком прорачуну, а у складу са важећим планским документом (план хидротехничке инфраструктуре).
18. Испуњеност Техничких услова за прикључење на јавни водовод: пречник прикључка, величину и тип водомера, локацију и тип окна за водомер, у складу са техничким нормативима, контролише ЈП Водовод на основу техничке документације коју израђује Инвеститор.
19. **Пројектно техничку документацију тј. пројекат за грађевинску дозволу или идејни пројекат, коју израђује Инвеститор, доставити на сагласност у електронској форми у отвореној .dwg. верзији и .pdf. формату, у ЈП Водовод Врање. Документације не сме бити старија од 6 месеци.**
20. Пројектно техничком документацијом за индивидуалне објекте предвидети да се водомерно окно пројектује увучено око 2м од регулационе линије у парцели корисника, у окну приступачном за читавање, подобном за одржавање температуре која онемогућава замрзавање и физичку заштиту од евентуалних оштећења и крађа.
21. Пројектно техничком документацијом у делу стамбеног објекта за колективно становање предвидети да се простор за смештај водомера пројектује посебно за сваки стан, на месту приступачном за читавање ван стамбене јединице, подобном за



Матични број: 07226560
ПИБ: 100403773
Шифра делатности: 6300
Регистарски број: 612400034
Текући рачун: 160-7383-43

- одржавање температуре која онемогућава замрзавање и физичку заштиту од евентуалних оштећења и крађа.
22. Прикључење на јавну водоводну мрежу не може се извршити уколико радове на изградњи прикључка није извео ЈП Водовод.
 23. Стамбена зграда која се састоји из више грађевинских целина од којих свака има посебну намену или различите власнике, мора имати посебне прикључке за сваки овакав део.
 24. Водоводни прикључак јесте цевовод питке воде од споја на уличној водоводној мрежи до главног водомера у објекту или изван њега, укључујући и водомер.
 25. Водоводни прикључак се мора пројектовати праволинијски управно на уличну цев.
 26. Приликом пројектовања посебну пажњу обратити на паралелно вођење инсталција, при чему треба водити рачуна да трасе новопроектираних цевовода и инсталација буду на удаљености минимум 80cm од постојећих инсталација водовода и канализације. По могућству избегавати паралелно вођење инсталација. Ископ радити искључиво ручно.
 27. Приликом укрштања са водоводним и канализационим инсталацијама дозвољено је вертикално расотјање од мин 60cm. За растојања на укрштањима мања од 60cm потребно је пројектовати цевовод у заштитној колони од челичне или друге врсте цеви, погодне за предметну инсталацију, како би се обезбедили препусти од минимум 2m са обе стране осе хидротехничке инсталације. Ископ радити искључиво ручно.
 28. Након извршених радова на изградњи интерне водоводне мреже и прикључка, Инвеститор је у обавези да у службу техничке припреме ЈП Водовод Браће достави геодетски снимак изведене мреже.
 29. Рок важности услова је једна година од дана издавања. Уколико се прикључење објекта не изврши у року, Инвеститор је дужан да се обавезно обрати ЈП Водоводу ради усаглашавања евентуалних измена на локацији.
 30. Износ накнаде за прикључење као и накнаде стварних трошкова израде услова за пројектовање и прикључење, наплаћује се према важећем ценовнику ЈП Водовод Браће.

2. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ВОДОВОДНЕ МРЕЖЕ

1. На приложеној ситуацији (графички прилог) је уцртан оквирни положај постојеће уличне водоводне мреже профила **ПЕХД ДН 160mm**. Приближна дубина постојеће водоводне мреже је од 1.00 -1.50 m.
2. Радни притисак у градској водоводној мрежи на месту прикључка износи 6 бара.
3. На основу достављене техничке документације и захтева Инвеститора, одобрава се прикључење планираног објекта на постојећу комуналну инфраструктуру ЈП „ВОДОВОД“ Браће у Прашкој улици, под следећим условима:

3.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА (Санитарна и хидрантска вода)

- **Прикључни вод:** За потребе снабдевања објекта санитарном и противпожарном (хидрантском) водом, одобрава се израда једног заједничког прикључног вода пречника ХДПЕ ДН110 на уличну водоводну мрежу у Прашкој улици.

- **Водомерно окно:** Инвеститор је у обавези да на својој парцели, непосредно иза регулационе линије (максимално до 2 метра од границе парцеле), изгради главно АБ водомерно окно адекватних димензија за смештај водомерних арматура. Водомерно окно мора да буде комотних димензија за рад и интервенције оператера у експлоатацији. Препоручене димензије светлог отвора окна су 2.5 x 1.8м.

- **Мерење потрошње и одвајање инсталација:** Унутар главног водомерног окна обавезна је уградња два независна главна водомера са припадајућом арматуром:

- Један водомер за мерење потрошње санитарне воде,
- Други водомер за мерење потрошње противпожарне (хидрантске) воде. Ово значи да унутрашња инсталација санитарне воде и инсталација хидрантске мреже морају бити потпуно физички одвојене целом трасом почев од главног водомерног окна. Пречнике водомера димензионисати на основу дефинисаних потреба и количина воде, сходно хидрауличком прорачуну.

- **Секундарно мерење:** Иза главног водомерног чвора санитарне воде, Инвеститор је у обавези да предвиди уградњу засебних (секундарних) водомера за сваку одвојену функционалну целину у објекту (појединачни локали, пословни или стамбени простори), како би се омогућило индивидуално мерење потрошње и читавање за сваку јединицу посебно.

4. Улична мрежа мора да буде пројектована од ХДПЕ материјала - СДР17, за радни притисак од НП10. Сва цевна мрежа кућног прикључка такође мора да буде пројектована за радни притисак од НП10.
5. Уличне цеви пројектовати јавним површинама и саобраћајницама у складу са планским документима. Није дозвољено пројектовање испод постојећих објеката.
6. На сваком међусобном укрштању цевовода пројектовати чворове са деоничним вентилима на свим правцима. Сваки чвор са два и више вентила пројектовати у АБ шахти одговарајућих димензија, са ливено гвозденим поклопцем одговарајуће носивости и пењалицама.
7. Цеви прикључног вода кућног прикључка се пројектују праволинијски управно на уличну цев и не смеју бити пројектоване и грађене испод објеката.

3. ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ КАНАЛИЗАЦИОНЕ МРЕЖЕ

1. Прикључење на систем јавне канализације врши се непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објекат изграђен.
2. Када не постоји техничка могућност прикључења непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објекат изграђен, унутрашња канализациона инсталација објекта може се прикључити на систем јавне канализације и преко суседне грађевинске парцеле, уз писану сагласност власника, односно носиоца права коришћења на грађевинској парцели преко које се врши прикључење привременим прикључком.



Матични број: 07226560
ПИБ: 100403773
Шифра делатности: 6300
Регистарски број: 612400034
Текући рачун: 160-7383-43

Писану сагласност приложити уз сву осталу документацију, приликом аплицирања за прикључење.

3. Канализациони прикључак може имати сваки легално изграђен објекат.
4. **Прикључење на систем јавне канализације искључиво врши ЈП Водовод Врање.**
5. Индустијски објекти пре прикључења на јавну канализациону мрежу, дужни су изградити уређај за предходно пречишћавање отпадних вода сходно њиховом технолошком поступку, тако да квалитет упуштених отпадних вода задовољава прописане услове из *“Одлуке начину обављања комуналних делатности, снабдевања водом за пиће и пречишћавање и одвођење атмосферских и отпадних вода на територији града Врања”*.
6. Индустијски објекти пре прикључења на јавну канализациону мрежу, дужни су уградити мерач за континуално мерење протока и шахту за узорковање.
7. Није дозвољено пројектовање и прикључење на канализацију етажа објеката које су испод коте поклопца узводног шахта на уличној канализацији, (сутерени, подруми, укопане гараже и сл.) Овакви објекти или делови објекта се могу прикључити само уколико је предвиђена уградња заштитних уређаја, као што је уградња неповратних вентила и клапни на канализационом одводу из објекта или се мора предвидети препумпавање воде са тих етажа у више хоризонталне разводе интерне канализације. Сви заштитни уређаји за препумпавање спадају у домен интерне и кућне канализације, чије одржавање пада на терет Инвеститора и корисника.
8. Није дозвољено прикључење атмосферске воде из олука, сливника дворишта и сл. у било који канализациони колектор. Сва кровна вода и вода од објекта и дворишта се мора површински одводити на улицу без увођења у уличне цевоводе.
9. **Пројектно техничку документацију тј. пројекат за грађевинску дозволу или идејни пројекат, коју израђује Инвеститор, доставити на сагласност у електронској форми у отвореној **dwg.** верзији и **pdf.** формату, у ЈП Водовод Врање. Документације не сме бити старија од 6 месеци.**
10. Пројектом предвидети ревизионо окно интерне канализације на растојеању од максимално 2м унутар регулационе линије парцеле.
11. Прикључак од ревизионог окна интерне канализације па до уличне канализационе мреже извести падом од 2% до 6% управно на улични канал искључиво у правој линији без хоризонталних ломова.
12. Пречник канализационог прикључка одређивати на основу хидрауличног прорачуна, с тим да пречник цеви не може бити мањи од 150мм.
13. Издати услови и добијена сагласност на пројекат не дају право Инвеститору да приступи било каквим радовима у циљу извођења прикључка на канализациону мрежу.
14. **Уколико у улици не постоји изграђена хидротехничка инфраструктура, Инвеститор је у обавези да је изгради у дужини која је потребна за прикључење објекта и нормално функционисање градске мреже а у складу са планским документима и инструкцијама ЈП Водовод Врање.**
15. Приликом пројектовања посебну пажњу обратити на паралелно вођење инсталција, при чему треба водити рачуна да трасе новопроектованих цевовода и инсталација



Матични број: 07226560
ПИБ: 100403773
Шифра делатности: 6300
Регистарски број: 612400034
Текући рачун: 160-7383-43

буду на удаљености минимум 80cm од постојећих инсталација водовода и канализације. По могућству избегавати паралелно вођење инсталација. Ископ радити искључиво ручно.

16. Приликом укрштања са водоводним и канализационим инсталацијама дозвољено је вертикално расотјање од мин 60cm. За растојања на укрштањима мања од 60cm потребно је пројектовати цевовод у заштитној колони од челичне или друге врсте цеви, погодне за предметну инсталацију, како би се обезбедили препусти од минимум 2м са обе стране осе хидротехничке инсталације. Ископ радити искључиво ручно.
17. Пошто је градска канализациона мрежа сепаратног система, потребно је извршити посебно пројектовање фекалне и кишне канализације.
18. Повезивање дренажних подземних вода интерне канализације на јавну канализацију није дозвољено.
19. Забрањено је самовласно прикључење на јавну водоводну и канализациону мрежу.
20. Након извршених радова на изградњи интерне канализације и прикључка, Инвеститор је у обавези да у службу техничке припреме ЈП Водовод Врање достави геодетски снимак изведене мреже.
21. Рок важности услова је једна година од дана издавања. Уколико се прикључење објекта не изврши у року, Инвеститор је дужан да се обавезно обрати ЈП Водоводу ради усаглашавања евентуалних измена на локацији.
22. Износ накнаде за прикључење као и накнаде стварних трошкова израде услова за пројектовање и прикључење, наплаћује се према важећем ценовнику ЈП Водовод Врање.

3.1. ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ПОСТОЈЕЋИ ЈАВНИ КАНАЛИЗАЦИОНИ КОЛЕКТОР

Увидом у расположиву архиву и катастар подземних инсталација, констатовано је да кроз предметну парцелу пролази траса постојећег јавног канализационог колектора. С обзиром на то да ЈП „ВОДОВОД“ Врање не располаже потпуним геодетским снимком (тачним положајем, правцем пружања и дубином) целокупне трасе овог колектора који пролази кроз парцеле, приликом планирања и извођења радова на парцели потребно је придржавати се следећих услова заштите:

- **Лоцирање трасе на терену:** Имајући у виду непотпуност постојећих геодетских података, потребно је да се пре израде коначне техничке документације (ПГД/ПЗИ) и отпочињања земљаних радова тачно утврди стварни положај, правац и дубина постојећег колектора (нпр. пажљивим ручним ископом – пробним шлицевима). Катастарско-топографску подлогу је потребно допунити овим подацима ради адекватног планирања и пројектовања. Препоручује се предузимање свих мера опреза при раду грађевинске механизације, с обзиром на то да евентуални трошкови санације услед механичког оштећења инсталација падају на терет Инвеститора.



Матични број: 07226560
ПИБ: 100403773
Шифра делатности: 6300
Регистарски број: 612400034
Текући рачун: 160-7383-43

- **Заштитни појас:** У односу на утврђену осовину колектора на терену, потребно је обезбедити заштитни појас комуналне инфраструктуре у ширини од по **1,0 метара са обе стране** (укупно 2,0 метра).
- **Ограничења у заштитном појасу:** Унутар дефинисаног заштитног појаса није дозвољена изградња објеката високоградње (темеља, потпорних зидова, зграда), дубока садња дрвећа, као ни паралелно вођење других подземних инсталација. Наведени појас треба да остане слободан и обезбеђено право за евентуални приступ механизације ЈП „ВОДОВОД“ Врање ради редовног одржавања или хитних интервенција.
- **Ревизиона окна (шахте):** Постојећа ревизиона окна (укључујући и евентуална затрпана окна која се пронађу на траси) потребно је сачувати и висински прилагодити новопроектованој коти терена. Уколико се окна налазе у зони саобраћајнице, неопходно је опремити их одговарајућим тешким ливено-гвозденим поклопцима носивости усклађене са предвиђеним саобраћајним оптерећењем. Ревизиона окна морају остати трајно видљива и лако доступна, те се преко њих не сме вршити насипање ни бетонирање.

4. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ КАНАЛИЗАЦИОНЕ МРЕЖЕ

1. На приложеној ситуацији (графички прилог) је уцртан оквирни положај постојеће уличне канализационе мреже профила **ПВЦ ДН 200мм** и профила **АЦЦ ДН 300мм**, и атмосферске канализационе мреже профила **АТМ ДН 400мм**. Приближна дубина постојеће цеви је од 2.00м- 3.00м.
2. На основу достављене техничке документације и захтева Инвеститора, одобрава се прикључење планираног објекта на постојећу комуналну инфраструктуру ЈП „ВОДОВОД“ Врање у Прашкој улици, под следећим условима:

2.1. ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

- Прикључење санитарних отпадних вода из објекта одобрава се на уличну мрежу фекалне канализације у Прашкој улици.
- Прикључни вод фекалне канализације се мора увести директно у **назначено постојеће ревизионо окно** (према цртежу из графичког прилога - ПШ).
- Приликом пројектовања и извођења, максимална дозвољена дубина прикључења на улични колектор у назначеном окну износи **2,00 м**.
- **Димензионисање и материјал цеви:** Пречник прикључног вода (од границе парцеле до уличне мреже) утврдити на основу хидрауличког прорачуна, при чему усвојени профил не сме бити мањи од **ДН 160**. За извођење прикључног вода обавезна је употреба цеви намењених искључиво за спољну канализациону мрежу (употреба цеви за унутрашњу канализацију строго је забрањена). Цеви морају бити израђене од тврдог, једнослојног ПВЦ материјала, са ободном (теменом) крутошћу класе минимум **СН8**.



Матични број: 07226560
ПИБ: 100403773
Шифра делатности: 6300
Регистарски број: 612400034
Текући рачун: 160-7383-43

2.2. АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

- Одвођење атмосферских вода са кровних површина објекта и уређених површина парцеле предвидети **једним заједничким прикључним водом** за цео објекат.
 - Прикључак атмосферске канализације извести директно у **назначено ревизионо окно** постојеће уличне атмосферске канализације у Прашкој улици.
 - Приликом пројектовања и извођења, максимална дозвољена дубина прикључења атмосферске канализације у назначеном окну износи **2,00 м**.
 - **Димензионисање и материјал цеви:** Пречник прикључног вода атмосферске канализације димензионисати на основу меродавног плјуска и припадајућих сливних површина, с тим да усвојени пречник не сме бити мањи од **ДН300**. У погледу материјализације, обавезна је примена цеви за спољну уградњу од тврдог, једнослојног ПВЦ или РР материјала, са класом ободне крутости минимум **СН8**.
3. Кућне прикључке пројектовати директно на цев или у први низводни шахт на дубини од 1.5м од коте терена, не дуже од 10м. Приликом пројектовања водити рачуна о испуњености услова из тачке 7. општих услова за прикључење.
 4. Дозвољено је пројектовање каскаде у улични шахт с тим да се морају поштовати општа правила пројектовања за каскаде веће од 1м.
 5. Уличне цеви фекалне канализације пројектовати од једнослојног ПВЦ материјала ободне крутости СН8.
 6. Цев кућног прикључка треба да буде од једнослојног ПВЦ материјала адекватне крутости.
 7. Пречнике цеви уличног вода и кућног прикључка димензионисати на основу хидрауличног прорачуна, а не мање од ДН 200мм за уличне цеви, и ДН 160мм за кућне прикључке.
 8. Ревизиона окна на уличној канализацији пројектовати на максималном растојању од 40м. Већа растојања образложити прорачуном.
 9. Цеви прикључног вода кућног прикључка, не смеју бити пројектоване и грађене испод објекта.

Приликом извођења радова Извођач има обавезу да се јави ЈП „Водовод“ Врање за обележавање објекта и остале консултације.

Приликом подношења захтева за прикључење на водоводну и канализациону мрежу, Инвеститор је дужан да обезбеди Одобрење за раскопавање јавне површине од управљача путева.

Прилог:

1. Ситуација трасе са учртаним подземним инсталацијама

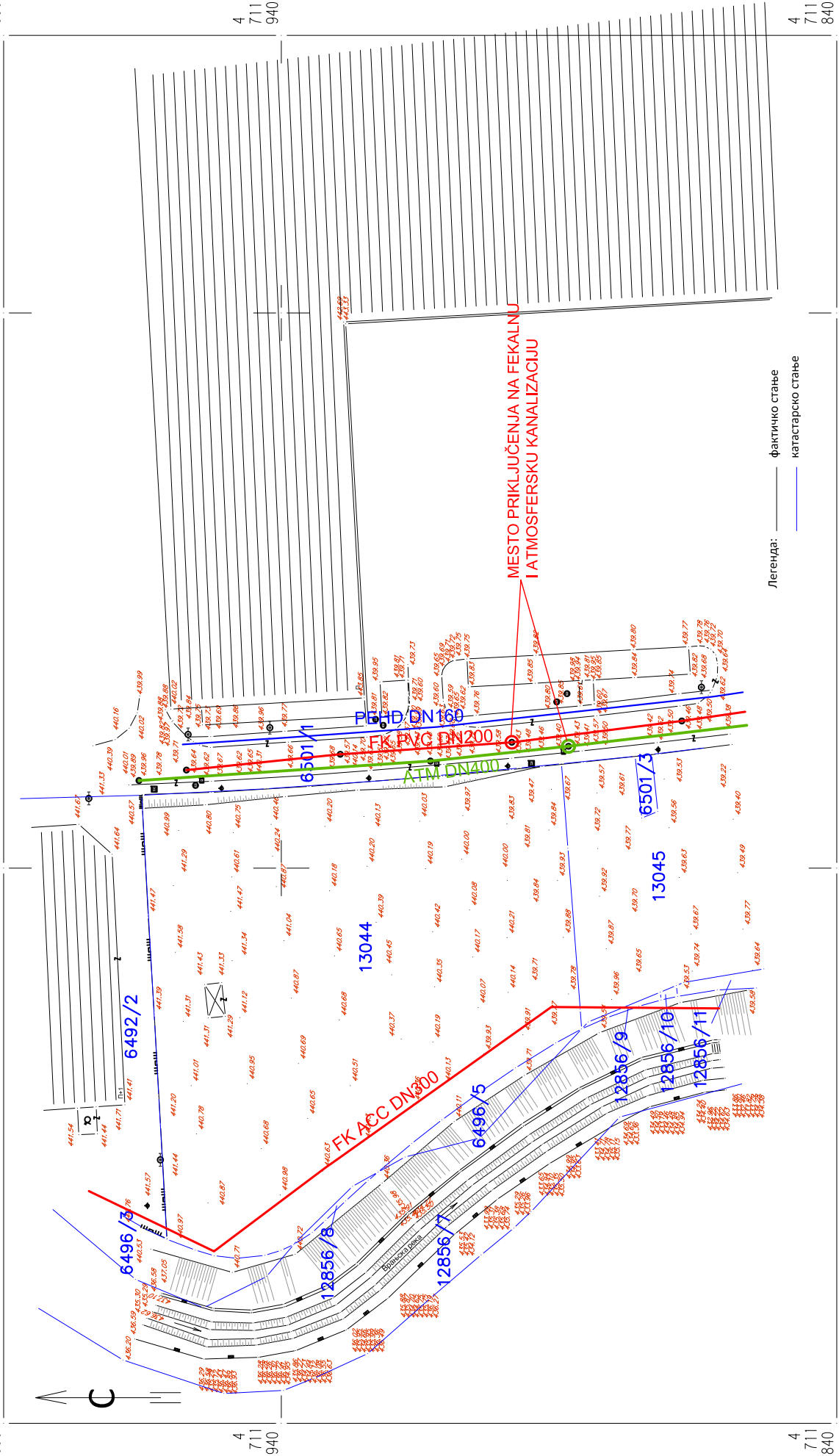
Служба техничке припреме
Слађана Поповић, дипл.инж.арх.

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

катастарске парцеле број 13044

4 Р. Србија
711 Г. Врање
990

К.О. Врање 1
4
711
990



Легенда: — фактичко стање
— катастарско стање

7 574
820

Катастарске општине и веза листова
Општина: Врање
К.О. Врање 1
број: 952-076-25313/2026

1

7 574
920

РАЗМЕРА 1:1000
Еквидистанција 0.10 m

7 575
020

17.03.2026.

Премер извршио према постојећим прописима
Геодетски биро ГЕОБАКС
Владичин Хан

7 575
070



Деловодни број: 953 /26
Датум: 08.04 .26. год.
Врање

"ГОЛД ЈАБУКА ДОО"
Николе Тесле бр.16
Владичин Хан
ПИБ:107604948

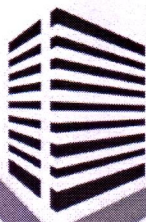
Предмет: Услови за израду Урбанистичког пројекта ради изградње и прикључење објекта-трговина на велико и мало, спратности П+1 у Врању, за саобраћајни прикључак на стамбеној саобраћајници на к.п.6501/1 КО Врање 1 (ул. Прашка), на катастарској парцели 13044 КО Врање 1, у оквиру Плана генералне регулације Зоне 1 – Централна зона у Врању (Сл.гласник града Врања 40/2020), и Измене и допуне Плана генералне регулације Зона 1 – Централна зона у Врању (Сл.гласник града Врања 14/2025).

На основу Закона о путевима (Сл.гласник РС“ број 41/2018 и 95/2018 – др.закон), захтева „Голд јабука д.о.о.“ (ПИБ:107604948) Николе Тесле бр.16 Владичин Хан, као и приложене документације (Ситуационо решење ИДР-1 Пројекат архитектуре бр.05/26 из 01.04.2026.године пројектанта АРТ до.о. Трга братства и јединства бр.2/7 Врање, одговорног пројектанта дипл.инж.арх.Тани Величковић са лиценцом број 300 0508 03; Геодетско топиграфски снимал израђен од стране ГБ ГЕОБАКС Владичин Хан под бројем 952-076-25313/2026), ван Службе за обједињену процедуру и урбанизам), Јавно предузеће „Урбанизам и изградња града Врања“ даје:

САОБРАЋАЈНО-ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

Саобраћајни прикључак планиране изградње објекта-трговина на велико и мало, спратности П+1 на к.п. 13044 КО Врање 1, у оквиру Плана генералне регулације Зоне 1 – Централна зона у Врању (Сл.гласник града Врања 40/2020) и Измена и допуна Плана генералне регулације Зона 1 – централна зона у Врању (Сл.гласник града Врања 14/2025), која се непосредно наслања на стамбену саобраћајницу к.п.6501/1 КО Врање 1 – (ул. Прашка);

- Саобраћајни прикључак планирати на стамбену саобраћајницу (к.п. 6501/1 КО Врање 1 – ул.Прашка) планираног попречног профила 10.00м(2.00м;6.00м;2.00м) која је асфалтирана изведена у планираном профилу преко к.п.бр. 13044КО Врање 1;
- Саобраћајни прикључак парцели преко к.п.бр. 6501/1 КО Врање 1 (ул.Прашка), према положају како је приказан у Идејном решењу 05/26 од 01.04.2026.године, а чија је минимална ширина коловоза целом дужином као и на месту повезивања на јавни пут минимум 5.50м за кретање путничких, доставних и противпожарних возила.
- Прилаз остварити на тај начин што је потребно извршити нивелацију терена, исти асфалтирати и довести у употребу према Закону о саобраћају, и свим важећим правилницима о саобраћају. Прилаз парцели сече пешачки ток, па је потребно посебну пажњу обратити на безбедност пешака, и обезбедити одговарајуће радијусе за прилаз катастарској парцели;
- Саобраћајни прикључак пројектовати без трака за излив и убрзање возила са/на стамбену саобраћајницу(к.п. 6501/1 КО Врање 1 – ул.Прашка);
- У делу улазног и излазног грла интерне саобраћајнице исти нивелационо прилагодити коловозу стамбене саобраћајнице (к.п. 6501/1 КО Врање 1 – ул.Прашка);
- Решење прилаза мора бити у складу са следећим: обезбедити зоне потребне прегледности и обезбедити приоритет саобраћаја безбедност одвијања саобраћаја на јавном путу;
- Пешачке површине, у граници Урбанистичког пројекта, планирати као поплочане(камен, растер плоче и сл.) са променом материјала и/или пигмента на деловима на којима је предвиђено кретање возила(јасно дефинисати кретање пешака);
- Паркирање решити унутар грађевинске парцеле, у нивоу или у склопу објекта. Потребан број паркинг места одредити према нормативу и то:



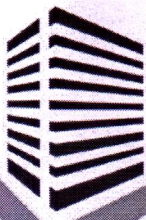
Објекти	Тип објекта	Једно паркинг место на
Пословање	Пословање	1ПМ / 70м ² корисног простора

Саобраћајни прикључак према следећим следећим условима:

- Пројекат мора бити израђен у складу са законом, техничким прописима и стандардима који регулишу ову област и мора бити оверен од стране одговорног пројектанта;
- У пројекту морају бити приказане апсолутне висинске коте предметних улица, као и планираног саобраћајног прикључка;
- Пројектом решити одвођење атмосферских вода тако да се не руши систем одводњавања на стамбену саобраћајницу (к.п. 6501/1 КО Врање 1 – ул.Прашка);
- У току урбанистичке разраде саобраћајно повезати јавну саобраћајницу са прилазима до објекта, поштујући важеће прописе и нормативе према Закону о планирању и изградњи и свим важећим законима и правилницима;
- Предвидети саобраћајну сигнализацију планираног прикључка на стамбену саобраћајницу(к.п.6501/1 КО Врање 1 – ул.Прашка), у складу са планираним режимом саобраћаја на локацији комплекса;
- Инвеститор сноси пуну одговорност за било какву штету која настане посматрано кроз сигурност пута, паркинга и тротоара, лица и возила као и постављених надземних и подземних инсталација;
- У случају реконструкције саобраћајнице у предметним улицама, Инвеститор ће бити у обавези да предметни саобраћајни прикључак прилагоди будућем решењу саобраћајнице;
- Рок за изградњу саобраћајног прикључка је до добијања Употребне дозволе;

Раскопавање :

- Радови на јавним површинама, могући су искључиво уз предходно добијену Сагласност са условима за раскопавање јавне површине коју ЈП “Урбанизам и изградња града Врања” даје носиоцу права полагања каблова;
- Радови на тротоарској конструкцији се изводе према предмеру за ове радове на које Сагласност даје ЈП “Урбанизам и изградња града Врања”, и која врши технички надзор на извођењу истих;
- Инвеститор је дужан да о датуму почетка радова, уз позив на број и датум издавања Сагласности, намање пет дана пре отпочињања радова на раскопавању јавне површине извести ЈП “Урбанизам и изградња града Врања” како би надлежни надзорни органи могли да обаве неопходан увид и контролу радова;
- Инвеститор је у обавези да преузме све неопходне мере како би се осигурала безбедност свих учесника у саобраћају на предметном путу, при извођењу радова;
- Ограде и дрвеће поред улице пројектовати тако да не ометају прегледност пута и не угрожавају безбедност саобраћаја;
- Постојећа саобраћајна и друга сигнализација на путу не сме се оштетити или на било који начин да се угрози њена видљивост;
- Инвеститор се обавезује да уколико се појави потреба управљача пута за измештањем инсталација, исте измести о свом трошку;
- Приликом извођења радова, постојећи сливници, сливничке везе, као дрворедне саднице и др. не смеју се оштетити;
- Приликом извођења радова не смеју се оштетити постојеће подземне инсталације уколико постоје;
- Инсталације се полажу на мин. 0,80м од нивелете коловоза до коте врха цеви;
- После полагања инсталација позови се затрпавају шљунком у слојевима дебљине 30см са завршним слојем од туцаника дебљине 20см, а тамо где су уређени тротоари и коловоз обавеза је квашење и сабијање за тротоаре 40МПа, коловоза 60МПа;
- Евентуалне штете на коловозу или тротоару инвеститор је у обавези да отклони одмах, а најдаље 3 дана о свом трошку, у противном ће штете отклонити извођач радова ангажован по основу уговора о



редовном одржавању путева и улице на територији града Врања на терет носиоца права полагања инсталација;

- Ово решење не ослобађа подносиоца захтева обавезе прибављања услова од свих власника инсталација са којима се предметни објекат саобраћајног прикључка укршта, паралелно води, или захтева њихово померање-измештање.
- Ови услови важе уколико инвеститор прибави одобрење од стране надлежног органа Градске управе града Врања за уклањање стабала које се налазе на траси саобраћајног прикључка;
- Инвеститор је у обавези да пре подношења Захтева за издавање Решења о одобрењу за извођење радова, односно грађевинске дозволе, поднесе захтев код Ј.П. "Урбанизам и изградња града Врања", ради регулисања обавеза плаћања накнаде за коришћење делова путног земљишта јавног пута и другог земљишта које користи управљач пута јавног пута, а у складу са Одлуком о накнадама за коришћење општинских путева, улица и некатегорисаних путева на територији града Врања (Сл.гласник града Врања бр.37/2018). Уз захтев је потребно приложити ситуациони план на коме ће јасно бити исказано заузеће јавне површине предметног саобраћајног прикључка рачунато од спољне ивице коловоза јавног пута до регулационе линије парцеле инвеститора. Ситуациони план мора бити оверен од стране одговорног пројектанта;
- Инвеститор је у обавези и да се захтевом обрати управљачу пута ради добијања Сагласности за заузеће јавне површине грађевинским материјалом уколико ће иста бити заузета приликом извођења грађевинских радова, и плати накнаду која ће бити фактурисана за исти период;
- Подносилац захтева је у обавези да износ накнаде за издавање Решења за саобраћајно техничке услове уплати на жиро - рачун Ј.П. "Урбанизам и изградња града Врања" 200-3282690101008-88 у износу од 37.700,00 динара са ПДВ-ом, сходно сходно Решењу Привременог органа града Врања број: 06-20/7/2024-10 од 01.02.2024.године.
- По завршеним радовима, интерна комисија управљача пута ће обићи део путне инфраструктуре и о свему сачинити записник.

Ови саобраћајно – технички услови се издају за израду Урбанистичког пројекта и Идејног архитектонског решења и прикључење објекта на улицу Прашка, стамбена саобраћајницу (к.п.6501/1 КО Врање 1).

У Врању, 07.04.2026.године

Обрадио:

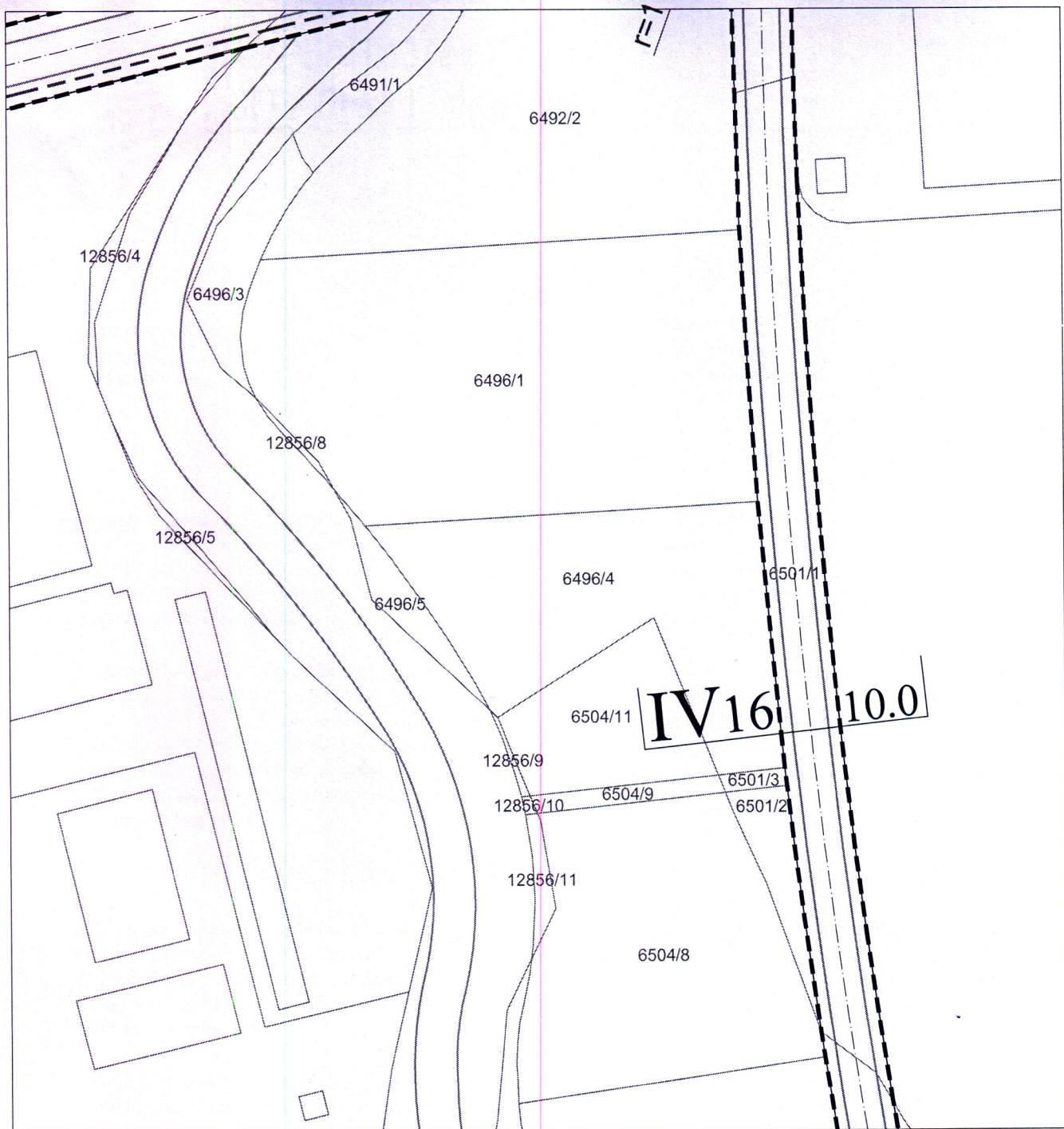
Саша Цинцовић(графички део)

Тошић Оливера(текстуални део)

ЈП „Урбанизам и изградња града Врања“

директор

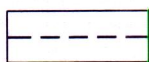
Дејан Станојевић



ЛЕГЕНДА:

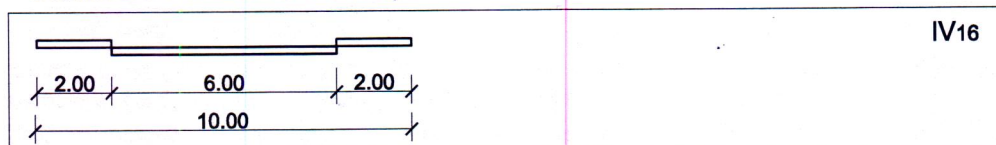


СТАМБЕНА САОБРАЋАЈНИЦА



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

СТАМБЕНА САОБРАЋАЈНИЦА



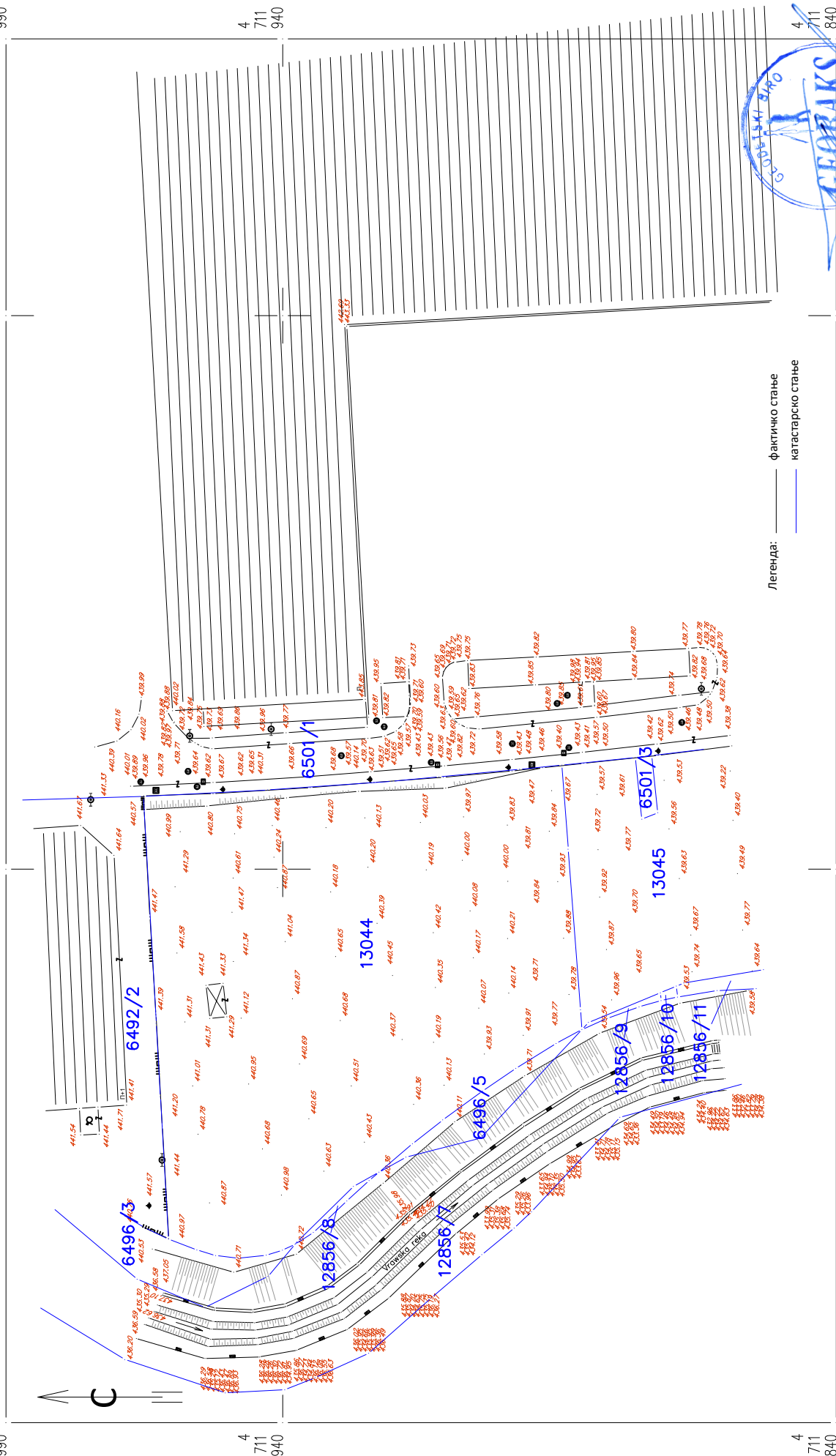
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1
-ЦЕНТРАЛНА ЗОНА
 РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈА
 И ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
 Р 1:1000

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

катастарске парцеле број 13044

4 Р. Србија
711 Г. Врање
990

К.О. Врање 1
4
711
990



Легенда: — фактичко стање
- - - катастарско стање

Катастарске општине и веза листова
Општина: Врање
К.О. Врање 1
број: 952-076-25313/2026

РАЗМЕРА 1:1000
Еквидистанција 0.10 m



Пример извршио према постојећим прописима
Геодетски биро ГЕОБАКС
Владичин Хан

Одштампани примерак оригиналног електронског документа



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.05.2026. 08:51:37

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	e9ce0c83-24af-4694-8adc-2f527a0e68b5
Матични број општине:	70432
Општина:	ВРАЊЕ
Матични број катастарске општине:	711241
Катастарска општина:	ВРАЊЕ I
Датум ажурности:	12.05.2026. 16:14
Служба:	ВРАЊЕ
Извор податка:	ВРАЊЕ, ИСКН
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ГРНЧАРКА
Број парцеле:	13044
Површина m²:	5279
Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 2. КЛАСЕ
Површина m²:	2944
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 3. КЛАСЕ
Површина m²:	2335
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	"ГОЛД ЈАБУКА" ДОО
Адреса:	ВЛАДИЧИН ХАН, НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 16
Матични број лица:	0000020834714
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
*** Нема напомена ***	

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



Република Србија

ГРАД ВРАЊЕ

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам

Број: 003953782 2025 08033 004 031 353 018

10.10.2025. године

В Р А Њ Е

Одељење за урбанизам Градске управе града Врања, решавајући по захтеву Атеље за пројектовање и инжењеринг „ГЕА“ Врање, ПР Чедомир Марковић, ул. Партизанска бр. 10, Врање, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ број 72/09, 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, 145/15, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Службени гласник Републике Србије“ број 3/10), Плана генералне регулације зоне 1 у Врању - Централна Зона („Службени гласник града Врања“ број 40/20) и Измена и допуна Плана генералне регулације зоне 1 у Врању - Централна Зона („Службени гласник града Врања“ број 14/25), издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
ЗА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 6496/1, 6496/4, 6504/11, 6501/9, 6501/3, 6501/2,
6504/8 КО ВРАЊЕ 1

Катастарске парцеле број 6496/1, 6496/4, 6504/11, 6501/9, 6501/3, 6501/2, 6504/8 КО Врање 1 у Врању, се налазе у границама Плана генералне регулације Зоне 1 у Врању – Централна зона, који је усвојен на седници Скупштине града Врања дана 14.12.2020. године, под бројем 35-84/2020-10 и објављен у „Службеном гласнику града Врања“ број 40/2020 и Измена и допуна Плана генералне регулације зоне 1 у Врању – Централна зона, који је усвојен на седници Скупштине града Врања дана 10.06.2025. године, под бројем 002599074 2025 и објављен у „Службеном гласнику града Врања“ број 14/2025.

Предметна парцела се налазе на локацији на којој није предвиђена обавеза даље разраде плановима нижег реда, односно на којој се директно спроводи План генералне регулације зоне 1 - Централна Зона и Измене и допуне Плана генералне регулације зоне 1 у Врању – Централна зона.

Катастарске парцеле број 6496/1, 6496/4, 6501/3, 6501/2 и 6504/8 КО Врање 1 имају непосредан приступ на јавну саобраћајну површину:

- улицу Прашку која има ранг **стамбене саобраћајнице**, тип профила IV₁₆–IV₁₆, регулационе ширине 10,00м (2,00м; 6,00м; 2,00м);

Катастарске парцеле број 6504/11, 6504/9 КО Врање 1 немају непосредан приступ на јавну саобраћајну површину због чега самостално не испуњавају услов за грађевинску парцелу.

Уколико грађевинска парцела нема директан приступ на саобраћајницу, може остварити индиректан прилаз са суседне парцеле (сукориснички).

Катастарске парцеле број 6496/1 и 6496/4 КО Врање I налазе се у оквиру типичне урбане зоне ТУЗ 1.10 где је планирана намена:

- **КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ** - пословно-услугне зоне (пословање, трговина, угоститељство и услуге).

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе архитектонско-урбанистичке разраде локација за све зоне пословно-услужног садржаја.

Катастарске парцеле број **6504/11, 6504/9, 6501/2, 6501/3 КО Врање 1** самостално не испуњавају услов за изградњу објекта у складу са предвиђеном наменом, у погледу минимално Планом прописане површине и ширине парцела.

Дозвољено је укрупњавање парцела спајањем две или више парцела. Укрупњавање грађевинске парцеле у том случају утврђује се пројектом препарцелације;

Спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену и целину се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини;

Претежна намена: пословање, трговина на мало и велико, угоститељство, изложбено-продајни салони, туризам, забава, услужно занатство, финансијске, интелектуалне, информатичке и друге услуге.

Могуће компатибилне намене: јавне службе, комуналне, саобраћајне и инфраструктурне површине, спорт и рекреација, зелене површине. У оквиру пословног комплекса дозвољена је изградња пословно-стамбеног објекта, када пословно-услужне делатности не остварују негативан утицај на њега, с тим да стамбени простор мора бити извођен истовремено, или након изградње пословних садржаја, и његова површина не може да заузима више од 30% изграђене развијене површине објекта.

Намене које нису дозвољене: депоније, привредне површине, уколико су у оквиру или близини становања намене које генеришу велико саобраћајно оптерећење или изазивају буку, производња и обрада сировина, складишта, рони и дистрибутивни транспорт. Нису дозвољене радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, вулканизерске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бијење, пескарење, дробљење, паковање, кречане, шпедиције, перионице и слично.

Компатибилне намене у оквиру зоне, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за претежну намену земљишта у зони.

Забрањена је изградња објекта на постојећој и планираној јавној површини. Забрањена је изградња објекта за складиштење, третман и поновно искоришћење и одлагање неопасног и опасног отпада.

Забрањена је изградња објекта на геолошки нестабилним теренима, чија нестабилност је доказана у инжењерско-геолошким студијама, елаборатима и другом документацијом, а у складу са законом којим се уређује геолошка и инжењерско-геолошка истраживања.

Објекти између улица Булевар АВНОЈ-а, Париске комуне и Моше Пијаде

- Минимална површина парцеле	1200м ²
- Минимална ширина парцеле	20,0м
Дозвољено је одступање до 10% од претходно наведених правила.	
- Индекс заузетости парцеле	60%

Висинска регулација

- Максимална спратност објекта

П+2

За објекте на угловима блокова и објекте јавне намене дозвољена спратност је П+3. За објекте спратности П+3 последња етажа мора бити повучена.

Хоризонтална регулација:

Грађевинска линија на удаљености минимум:

- 5м од регулационе линије улице Милунке Савић;
- 5м од регулационих линија новопланираних саобраћајница;
- 5м од уређеног зеленила уз градску реку;

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле 2,5м;

- растојање објекта од бочних суседних објеката треба да износи 1/2 висине вишег објекта, а не мање од 5,0м, уз услов обезбеђења минималног трајања директног дневног осунчања других објеката (мин. половина трајања дневног осунчања), као и да су задовољени услови противпожарне заштите.

Заступљеност зелених површина у склопу пословно-услужних функција је минимално **20%** (**10%** зелених површина у директном контакту са тлом, **10%** зелених површина могу бити растери, озелењени паркинзи...).

Код пословно-услужних делатности са великим озелењеним паркинг површинама може се дозволити минимални проценат зелених површина на парцели **10%**.

Грађевинске парцеле за изградњу пословних објеката се по правилу не ограђују. Уколико инвеститор жели да огради своју грађевинску парцелу може је оградити транспарентном оградом мах висине до **2,00м**.

Ограде поред јавних путева подизати тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.

Паркирање на парцели у складу са нормативима за поједине намене.

- ПОСЛОВАЊЕ (администрација): 10 ПМ / 1000м²;
- ТРГОВИНА: 20-40 ПМ/ 1000 м² корисне површине;
- ПОШТА, БАНКА: 20-30 ПМ/ 1000 м² корисне површине;
- УГОСТИТЕЉСТВО: 25 - 30 ПМ/ 1000 м² корисне површине

Места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом предвидети у близини улаза објеката и означити знаком приступачност. Најмања укупна површина ширина места за паркирање возила са која користе особе са инвалидитетом износи 3,7мх4,80м.

Број паркинг места износи:

- За паркиралишта уз објекте за јавно коришћење, стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више станова, најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом;
- На паркиралиштима са мање од 20 места која се налазе уз амбуланту, апотеку, продавницу прехранбених производа, пошту, ресторан и дечји вртић, најмање једно место за паркирање особа са инвалидитетом.

Посебна правила у односу на диспозицију објеката према суседним грађевинским парцелама и објектима:

Подземна грађевинска линија може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру грађевинске парцеле, уз услов да подземна етажа не угрожава суседне објекте, али не сме прелазити регулацију.

Испади према унутрашњем дворишту могу се градити уз услов да се обезбеди минимално растојање објекта до суседне наспрамне парцеле и објеката.

- Уколико планирани објекат има испаде на задњој и бочним странама, прописано минимално одстојање од граница грађевинске парцеле важи за испаде на објектима у бочном и задњем делу грађевинске парцеле, односно, рачуна се удаљеност најистуреније тачке објекта у односу на границе грађевинске парцеле.

- За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.

Обликовање завршне етаже и крова

Објекте пословно услужне намене испројектовати у духу савремене архитектуре. Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. Последња етажа се може извести као пуна или повучени спрат. Уколико се изводи објекат са пуним спратом са косим кровом, максимални нагиб кровних равни је 45 степени. Повучени спрат се повлачи минимално 3,0m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.

Одвођење атмосферских падавина са кровних површина свих објеката на парцели мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се налази.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- Излози локала, највише 0,30 метара по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 метара. Испод те ширине тротоара и у улицама где не постоји тротоар није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу.

- Транспарентне, браварске конзолне надстрешнице (по целој ширини објекта) и сл. које се налазе на висини већој од 3,00 метара, а у зони су приземне етаже, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију до 2,00 метара, под условом да не прелази унутрашњу ивицу тротоара.

- Платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом највише до 1,00 метра од спољне ивице тротоара на висини већој од 3,00 метара.

- Конзолне рекламе за највише 1,20 метара на висини већој од 3,00 метара.

На објектима оријентисаним према регулационој линији могу се градити испади (еркери, терасе, дократи, улазне настрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) који прелазе грађевинску односно регулациону линију уз следеће услове:

- одступање од грађевинске линије до хоризонталне пројекције грађевинског елемента износи 1,60 метара и то на делу објекта вишем од 3,00 метара.

Испади на објекту према бочним границама парцелама не смеју се градити на растојању мањем од планом прописаних удаљења.

Посебна правила у односу на диспозицију више објеката на једној грађевинској парцели:

У оквиру сваке грађевинске парцеле, допуштена је изградња других објеката исте или компатибилне намене, у складу са дефинисаним правилима грађења из Плана.

Помоћни објекти (гараже и слично) условљени су за грађење у склопу габарита пословних, пословно-услужних, производних и других објеката на парцели, за које су наменски везани. У изузетним случајевима је могуће градити помоћне објекте као засебне (котларнице и трафостанице) који су у функцији главног објекта, на истој грађевинској парцели, односно ако тако налажу услови имаоца јавних овлашћења.

Изградња помоћног објекта као другог објекта на парцели, условљена је на растојању од границе бочне суседне парцеле од мин. 2,5м.

Минимална међусобна удаљеност објекта изграђених на истој парцели као и у односу на објекте на суседним парцелама треба да износи половину висине вишег објекта, а не мање од 5,0м, (пословно-услужна зона) односно 8,0м (пословно-производна зона), уз услов обезбеђења минималног трајања директог дневног осунчања других објеката (мин. половина трајања дневног осунчања), као и да су задовољени услови противпожарне заштите.

Посебна правила у односу на нивелацију терена и саобраћајне приступе:

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта:

- Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавне или приступне саобраћајнице.

- Максимална кота приземља објеката који су намењени пословању износи 0,2м од нулте коте.

- Кота приземља планираних објеката на стрмом терену, са нагибом од улице (наниже) када је кота терена нижа од коте нивелете јавног пута, може бити максимум 1,2м нижа од нулте коте.

- На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки осовине фронта парцеле, а према наведеним елементима.

- Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1,20м виша од највише коте нивелете јавног пута, односно нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

Правила за приступ парцели

- Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.

- Објекти у привредним и индустријским зонама морају обезбедити противпожарни пут око објекта, који не може бити ужи од 3,5м за једносмерну комуникацију, односно 6м за двосмерно кретање возила.

- Прилазе објектима и хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметан приступ и особама са посебним потребама у простору, у свему према важећем Правилнику о техничким стандардима, пројектовања и изградње објеката, којима се

осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/2015)

Правила за архитектонско обликовање објекта

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

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским решењем. Прописује се да се за избор боје за фасаде користе неутралне боје, јер дуже одолевају временским приликама.

Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта.

Постављање спољних степеница

Отворене спољне степенице се могу поставити на предњој фасади објекта ако је грађевинска линија увучена 3,0m у односу на регулациону линију и ако степениште савлађује висину до 0,90m.

Степенице које савлађују висину већу од 0,90m улазе у габарит објекта, а самим тим морају се поставити тако да поштују Планом предвиђену грађевинску линију.

Отворене спољне степенице не могу се постављати на предњу фасади уколико се грађевинска линија поклапа са регулационом.

Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Елементе приступачности за савладавање висинских разлика урадити у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. Гласник РС, бр.22/15).

Правила за одводњавање

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Услови за евакуацију отпада

Приликом планирања пословних објеката са више упослених или стамбених објеката за колективно становање потребно је приликом израде урбанистичког пројекта разрадити локације за постављање судова за прихват отпада (контејнера). У колективном становању треба предвидети локацију за контејнере (полуподземне или поцинковане) која би задовољила санитарно одлагање отпада и то комуналног отпада из домаћинства као и локације за постављање жичаних контејнера за прихват пластичног рециклабилног отпада. Локација треба да буде визуално мање уочива и комуникацијски приступачна за возила која празне те судове.

У складу са Одлуком о начину обављања комуналне делатности – одржавања чистоће на површинама јавне намене, управљање комуналним отпадом и одржавање јавних залених површина и опште уређење („Сл. гласник града Врања“ бр. 15/22 и 21/22-исправка), корисници услуга дужни су да обезбеде довољан број исправних посуда за смеће. Број посуда за смеће одређује се према простору са кога се врши чишћење и изношење смећа.

Број и количину посуда за смеће утврђује ЈКП „Комрад“, те је потребно да инвеститор затражи услове од ЈКП „Комрад“ пре издавања грађевинске дозволе.

За привредне субјекте који се баве производњом, трговинском и услужном делатношћу, оставља се један контејнер од 7 m³, који покрива површину од 1500-4000 m².

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

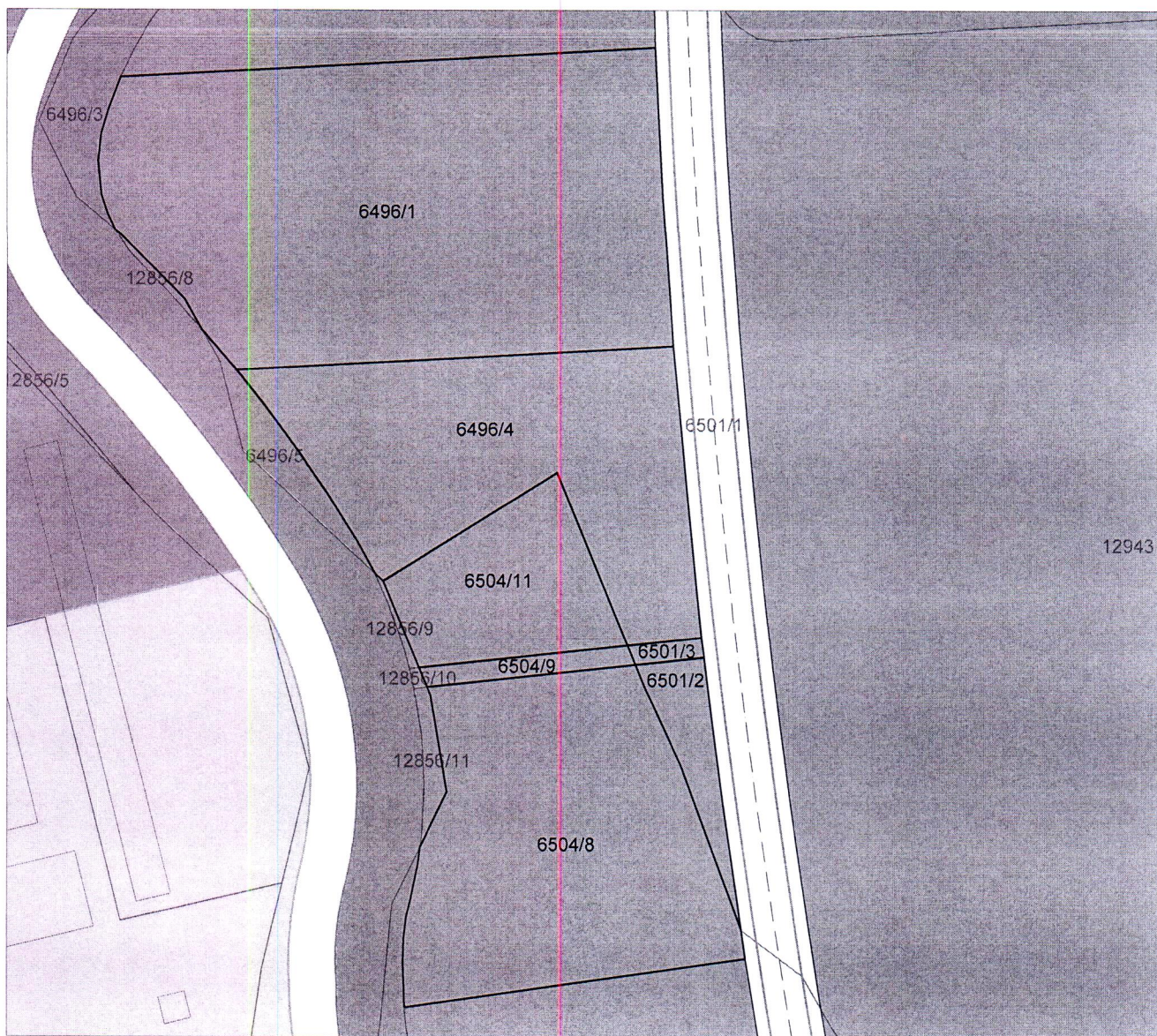
Информација о локацији издаје се ради израде потребне пројектно-техничке документације за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе у складу са Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима који регулишу ову област.

Прилог: Извод из ПГР Зоне 1 – Централна Зона
Имена и допуна ПГР Зоне 1 – Централна Зона

САВЕТНИК

Мирјана Ђорђевић, дипл.инж.арх.





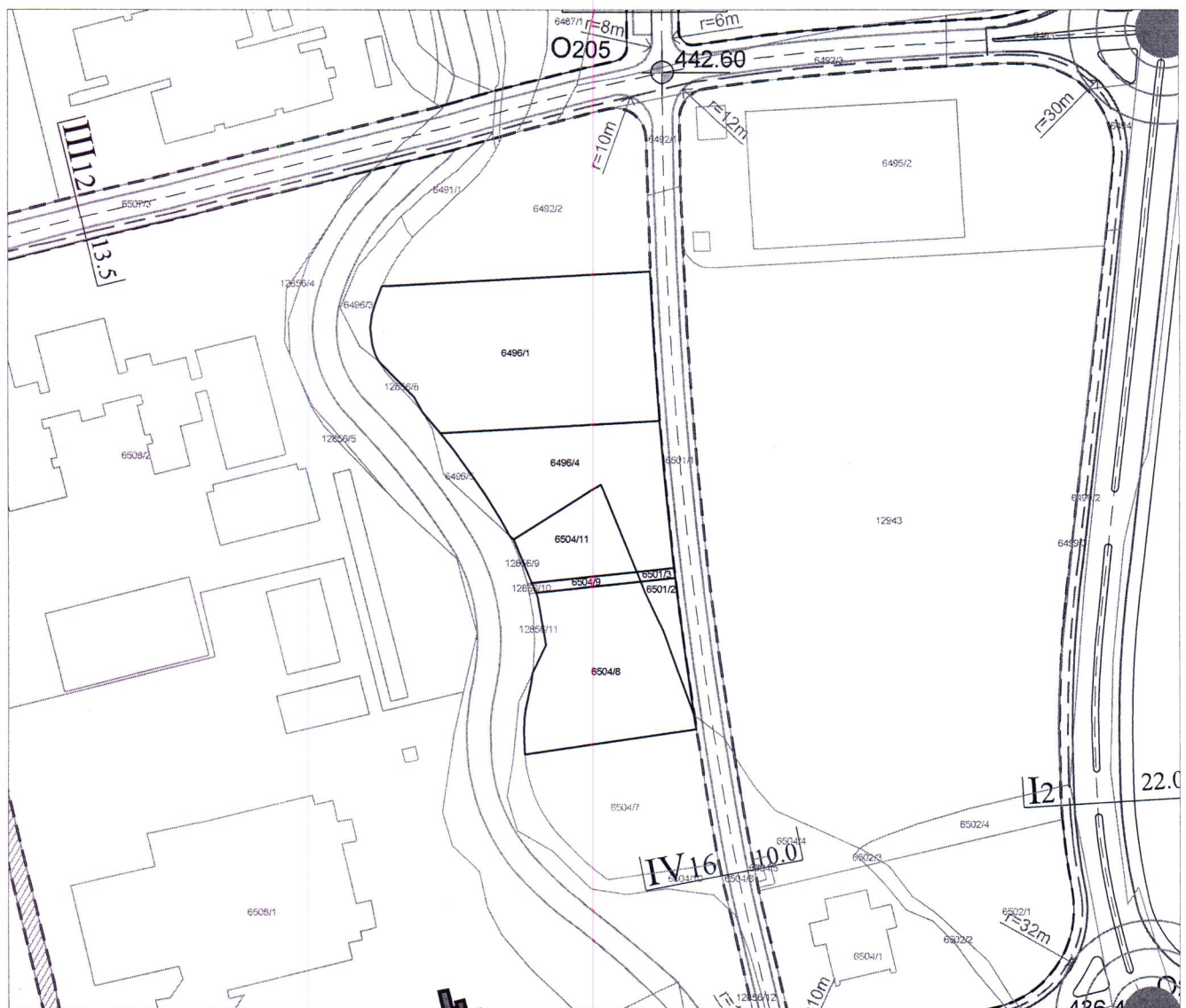
КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ:



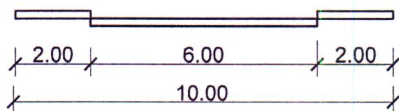
ПОСЛОВНО-УСЛУЖНЕ ЗОНЕ
ПОСЛОВАЊЕ
ТРГОВИНА
УГОСТИТЕЉСТВО И УСЛУГЕ

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1 - ЦЕНТРАЛНА ЗОНА

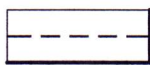
ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА-ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ
P 1:1000



СТАМБЕНА САОБРАЋАЈНИЦА

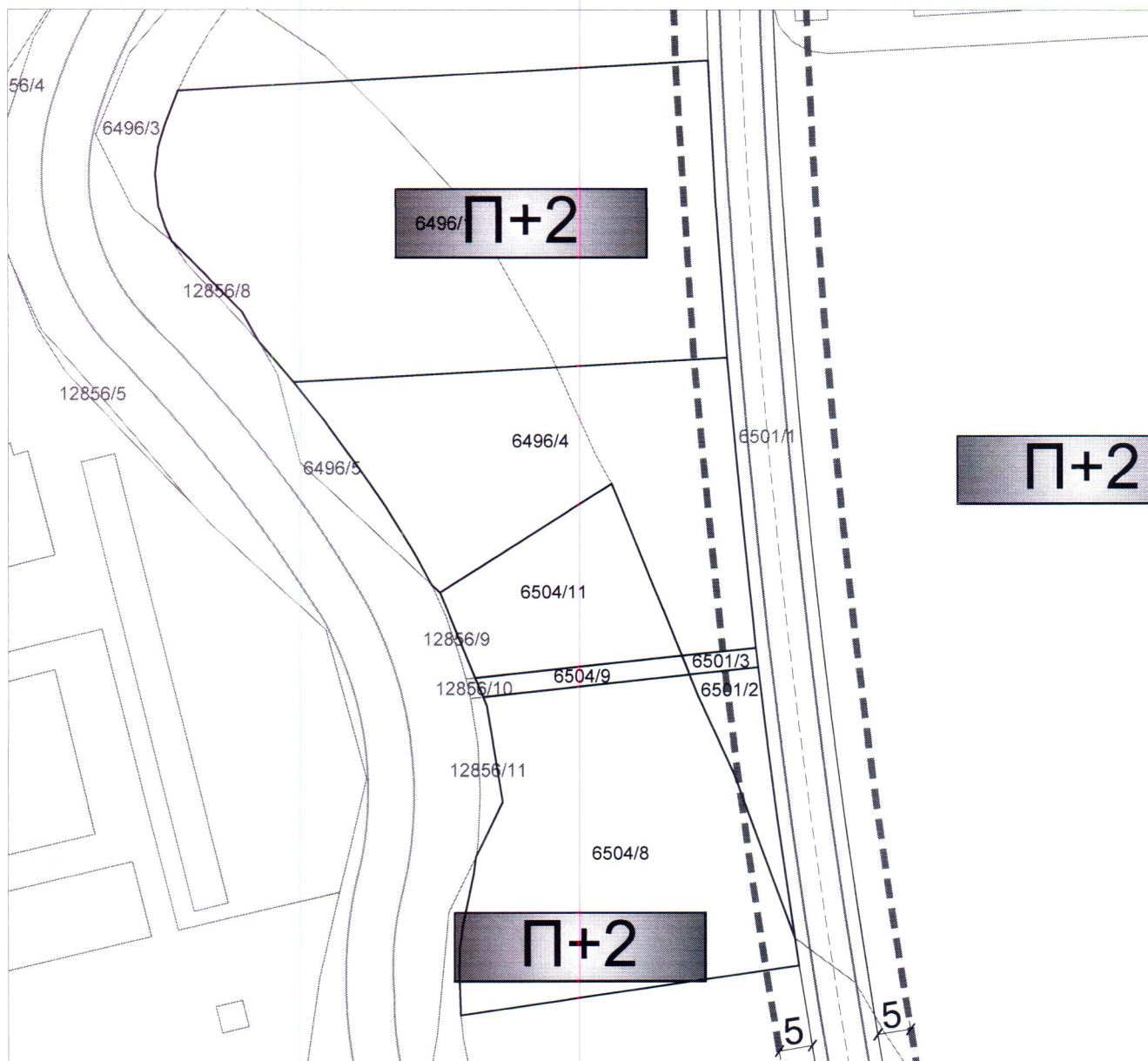


IV16



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1 -ЦЕНТРАЛНА ЗОНА

РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈА
И ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
Р 1:2000

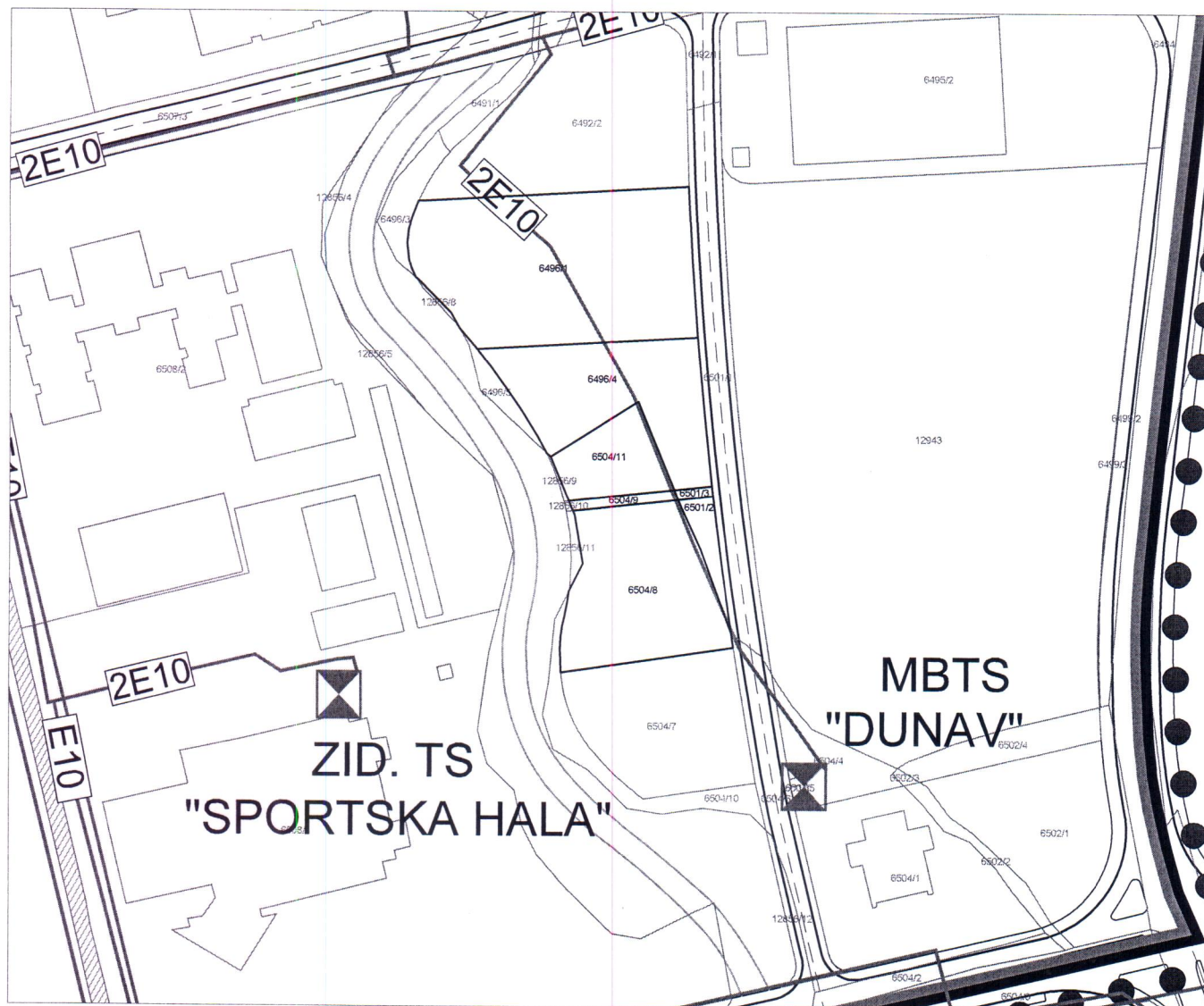


ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

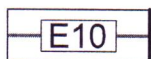
ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1 У ВРАЊУ
-ЦЕНТРАЛНА ЗОНА-

УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА СА ГРАЂЕВИНСКИМ ЛИНИЈАМА

Размера 1:1000



ПОСТОЈЕЋИ ТС 10/0.4 KV

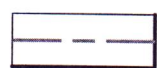


ПОСТОЈЕЋИ ЕЛ. ВОД 10 KV

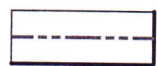
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1-ЦЕНТРАЛНА ЗОНА

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Размера 1:2000



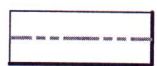
ПОСТОЈЕЋИ ВОДОВОД



ПЛАНИРАНИ СЕКУНДАРНИ ВОДОВОД



ПОСТОЈЕЋА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА



ПЛАНИРАНА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

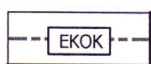
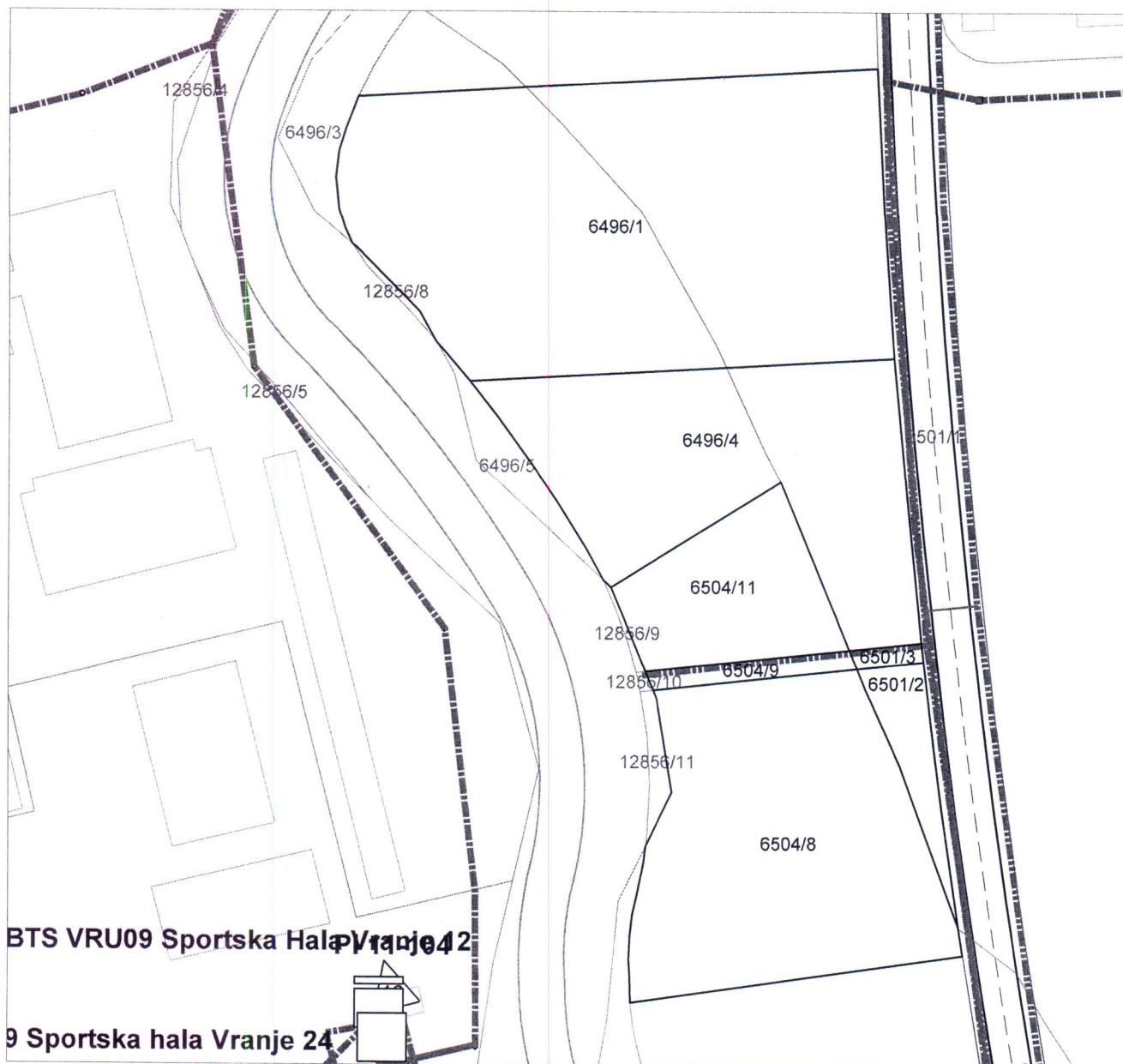


ПЛАНИРАНА АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

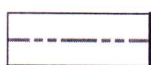
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1-ЦЕНТРАЛНА ЗОНА

ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Размера 1:1000



ПОСТОЈЕЋИ ПОДЗЕМНИ ОПТИЧКИ КАБЛОВИ



ПЛАНИРАНА ТРАНСПОРТНА МРЕЖА



PI 3-17 ИЗВОД



РКО 6

ОКНО

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1 У ВРАЊУ
-ЦЕНТРАЛНА ЗОНА-

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Размера 1:1000

Д. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ