



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:	ВИШЕПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА, у ул. Ивана Цанкара у Врању, на кат. парцели бр. 5011 и 5012 КО Врање 1
ИНВЕСТИТОР:	„СТИЛ ГРАДЊА 2026“ Д.О.О. Врање, ул. Сутјескина бр.22/25, 17501 Врање
ДАТУМ:	Мај 2026.год.
ДИРЕКТОР:	Слађан Антић



УП - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

урбанистичко-архитектонске разраде локације за потребе изградње:
ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ, у ул. Ивана Цанкара у Врању,
на кат. парцели бр. 5011 и 5012 КО Врање 1,
ПГР ЗОНЕ 1 - ЦЕНТРАЛНА ЗОНА

Инвеститор: „СТИЛ ГРАДЊА 2026“ Д.О.О. Врање, ул.
Сутјескина бр.22/25, 17501 Врање

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

Одговорно лице пројектанта: **Слађан Антић**

Печат:



Потпис:

**СЛАЂАН
АНТИЋ
0123545
21 Sign**

Digitally signed by СЛАЂАН АНТИЋ
012354521 Sign
DN: c=RS,
serialNumber=PNORS-2006962742
020,
serialNumber=CA:RS-012354521,
sn=АНТИЋ, givenName=СЛАЂАН,
cn=СЛАЂАН АНТИЋ 012354521
Sign
Date: 2026.06.02 14:10:49 +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-15049627
47010,
serialNumber=CA:RS-008908673,
sn=ЈОВАНОВИЋ,
givenName=СУЗАНА,
cn=СУЗАНА ЈОВАНОВИЋ
008908673 Sign
Date: 2026.06.02 10:12:01 +02'00'

Број техничке документације: **УП-5/2026**

Место и датум: **Врање, Мај 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, 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 део урбанистичког пројекта**

01. Шири приказ локације УП-а (Извод из ГУП-а Врање)

/

02. Ужи приказ локације УП-а (Извод из ПГР-а Зона 1, Врање)	/
03. Прегледни ситуациони план постојећег стања	Р 1: 500
04. Регулационо-нивелационо решење локације	Р 1: 500
05. Приказ висинског уједначавања новопројектованог са околним објектима	Р 1: 250
06. Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу	Р 1: 500
07. Ситуациони приказ партерног и пејзажног уређења	Р 1: 500
08. Предлог препарцелације	Р 1: 500

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

1. ЕПС Електродистрибуција - Услови за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу Вишепородичне стамбене зграде у ул. Ивана Цанкара у Врању, на к.п. 5011 и 5012 КО Врање I, бр. Д.10.22-160256/2-26 од 30.04.2026.год.
2. Телеком Србија СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ - Технички услови за издавање локациских услова за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу Вишепородичне стамбене зграде у ул. Ивана Цанкара у Врању, на к.п. 5011 и 5012 Врање I, дел.бр. Д 211-174838-3/2026 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 урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу Вишепородичне стамбене зграде у ул. Ивана Цанкара у Врању, на к.п. 5011 и 5012 КО Врање I, бр. 1247/2 од 06.04.2026.год.
4. ЈП „ Урбанизам и изградња Града Врања – Услови за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу Вишепородичне стамбене зграде у ул. Ивана Цанкара у Врању, на к.п. 5011 и 5012 КО Врање I, број 954/26, од 08.04.2026.год.
5. Завод за заштиту споменика културе Ниш - Услови за предузимање мера техничке заштите за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу Вишепородичне стамбене зграде у ул. Ивана Цанкара у Врању, на к.п. 5011 и 5012 КО Врање I, број: 1704/2-03 од 03.11.2025.год.
6. Завод за заштиту споменика културе Ниш - Сагласност на пројектну документацију Идејно решење за изградњу Вишепородичне стамбене зграде у ул. Ивана Цанкара у Врању, на к.п. 5011 и 5012 КО Врање I, број: 964/2-03 од 22.05.2026.год.
7. Катастарско топографски план, израђен од стране Геодетског бироа „ГЕО ПОИНТ МД“ Врање, Р 1: 500. бр. 952-076-78189/2025 од 09.09.2025. год.
8. Извод из базе података катастра непокретности за к.п.бр. 5011 и 5012 КО Врање I од 03.12.2025.год.
9. Информација о локацији бр. 003337798 2025 08033 004 031 353 018 од 05.09.2025. год. коју је издало Одељење за урбанизам Града Врања.

Д. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

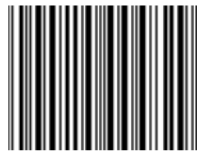
0. Главна свеска

1. Пројекат Архитектуре

СТРУЧНИ ТИМ:

НАРУЧИОЦИ:	„СТИЛ ГРАДЊА 2026“ Д.О.О. Врање, ул. Сутјескина бр.22/25, 17501 Врање
ОБРАЂИВАЧ:	"ПА33" 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:	Чедомир Марковић, дипл.инж.арх. Лиценца број 300 1174 03
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ:	Атеље за пројектовање и инжењеринг "ГЕА" - ПР ул. Партизанска бр.10/А26, 17500 Врање Чедомир Марковић, дипл.инж.арх. Лиценца број 300 1174 03

А. 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:

pazzvr@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 допуноу 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 изработом и потписивати УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ као и њене саставне делове и то за:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Локација: **ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ, у ул. Ивана Цанкара у Врању, на кат. парцели бр. 5011 и 5012 КО Врање 1**

Инвеститор: **„СТИЛ ГРАДЊА 2026“ Д.О.О. Врање, ул. Сутјескина бр.22/25, 17501 Врање**

1. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ:

Сузана Јовановић, дипл.инж.арх.
Лиценца број 200 0615 04

ПОТВРДА

Да је ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА који је руководио изработом и потписао:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Локација: **ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ, у ул. Ивана Цанкара у Врању, на кат. парцели бр. 5011 и 5012 КО Врање 1**

Инвеститор: **„СТИЛ ГРАДЊА 2026“ Д.О.О. Врање, ул. Сутјескина бр.22/25, 17501 Врање**

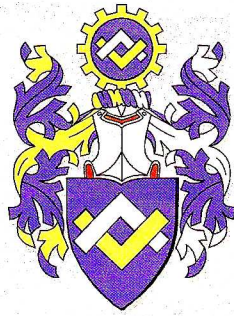
испунио услове предвиђене чл. 38 Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025),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

У Врању, Мај 2026.год.

ДИРЕКТОР:



ВИШЕПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА У УЛ. ИВАНА ЦАНКАРА У ВРАЊУ,
НА КАТ. ПАРЦЕЛИ БР. 5011 И 5012 КО ВРАЊЕ 1, ПГР ЗОНЕ 1 - ЦЕНТРАЛНА ЗОНА /
ИНВЕСТИТОР: „СТИЛ ГРАДЊА 2026“ Д.О.О. ВРАЊЕ, УЛ. СУТЈЕСКИНА БР. 22/25, 17501 ВРАЊЕ / УП-5/2026



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Сузана С. Јовановић

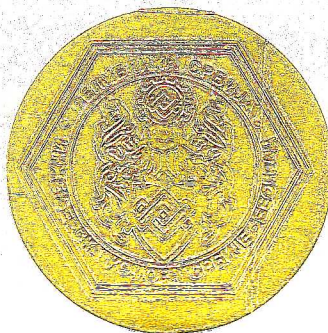
дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 1504962747010

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце

200 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: **ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ, у ул. Ивана Цанкара у Врању, на кат. парцели бр. 5011 и 5012 КО Врање 1**

Инвеститор: **„СТИЛ ГРАДЊА 2026“ Д.О.О. Врање, ул. Сутјескина бр.22/25, 17501 Врање**

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 гласник 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-5/2026**

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

Б. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

- **Текстуални део урбанистичког пројекта**

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:

„СТИЛ ГРАДЊА 2026“ Д.О.О. Врање, ул. Сутјескина бр.22/25, 17501 Врање

Израдио је:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

**урбанистичко-архитектонске разраде локације за потребе изградње:
ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ, у ул. Ивана Цанкара у Врању,
на кат. парцели бр. 5011 и 5012 КО Врање 1**

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 „СТИЛ ГРАДЊА 2026“ Д.О.О. Врање, ул. Сутјескина бр.22/25, 17501 Врање, уз утврђену обавезу из планског документа.

Овим урбанистичким пројектом се разрађују катастарска парцела број 5011 и 5012 КО Врање 1 које се по планском документу, налазе 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) *, **у даљем тексту ПГР Зоне 1**, у Типичној урбаној зони 1.3. СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА.

Претежна намена: становање.

Компатибилне намене: пословање, комерцијални садржаји, услужни и трговински садржаји свих типова, комерцијални садржаји, јавне службе, објекти социјалног становања, комунални објекти у функцији становања и сви пратећи садржаји уз становање, зелене површине, спорт и рекреација, саобраћај и инфраструктурна.

Намене које нису дозвољене: депоније, привредни објекти, комерцијални садржаји који генеришу велико саобраћајно оптерећење (хипермаркети, дисконт центри и сл.), производња и обрада сировина, складишта, робни и дистрибутивни транспорт, производни објекти који стварају буку, као и они који загађују животну

средину и сл. На грађевинској парцели намењеној становању, није дозвољена изградња и реконструкција објеката за делатности које буком, вибрацијом и другим негативним дејствима могу угрозити услове становања. Нису дозвољени мали производни погони и делатности (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, вулканизерске радње, заваривачке и ковачке, радове за ливење, бијење, пескарење, дробљење, паковање, кречане, шпедиције, перинице и слично).

За типичну урбану зону ТУЗ 1.3: СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА, обавезна је израда урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације, при изградњи вишепородичних стамбених објеката, ради што прецизнијег дефинисања услова изградње.

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 ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ, у ул. Ивана Цанкара у Врању, на кат. парцели бр. 5011 и 5012 КО Врање 1.

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 ПГР Зоне 1, 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 објеката („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) * - ПГР Зоне 1

4. Приложена документација

1. ЕПС Електродистрибуција - Услови за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу Вишепородичне стамбене зграде у ул. Ивана Цанкара у Врању, на к.п. 5011 и 5012 КО Врање I, бр. Д.10.22-160256/2-26 од 30.04.2026.год.

2. Телеком Србија СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ - Технички услови за издавање локациских услова за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу Вишепородичне стамбене зграде у ул. Ивана Цанкара у Врању, на к.п. 5011 и 5012 Врање I, дел.бр. Д 211-174838-3/2026 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 урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу Вишепородичне стамбене зграде у ул. Ивана Цанкара у Врању, на к.п. 5011 и 5012 КО Врање I, бр. 1247/2 од 06.04.2026.год.
4. ЈП „ Урбанизам и изградња Града Врања – Услови за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу Вишепородичне стамбене зграде у ул. Ивана Цанкара у Врању, на к.п. 5011 и 5012 КО Врање I, број 954/26, од 08.04.2026.год.
5. Завод за заштиту споменика културе Ниш - Услови за предузимање мера техничке заштите за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу Вишепородичне стамбене зграде у ул. Ивана Цанкара у Врању, на к.п. 5011 и 5012 КО Врање I, број: 1704/2-03 од 03.11.2025.год.
6. Завод за заштиту споменика културе Ниш - Сагласност на пројектну документацију Идејно решење за изградњу Вишепородичне стамбене зграде у ул. Ивана Цанкара у Врању, на к.п. 5011 и 5012 КО Врање I, број: 964/2-03 од 22.05.2026.год.
7. Катастарско топографски план, израђен од стране Геодетског бироа „ГЕО ПОИНТ МД“ Врање, Р 1: 500. бр. 952-076-78189/2025 од 09.09.2025. год.
8. Извод из базе података катастра непокретности за к.п.бр. 5011 и 5012 КО Врање I од 03.12.2025.год.
9. Информација о локацији бр. 003337798 2025 08033 004 031 353 018 од 05.09.2025. год. коју је издало Одељење за урбанизам Града Врања.

5. Обухват Урбанистичког пројекта

Локација за изградњу предметног објекта је у Врању, и чине је катастарске парцеле бр. 5011 и 5012 К.О. Врање 1, које су у границама ПГР Зоне 1 у Врању, као градско грађевинско земљиште, непосредно уз улицу Ивана Цанкара са источне стране.

Предметне парцеле се налазе на локацији на којој није предвиђена обавеза даље разраде плановима нижег реда. Имају непосредан приступ на јавну саобраћајну површину – улицу Ивана Цанкара која има ранг стамбене саобраћајнице, тип профила IV₁₆-IV₁₆ регулационе ширине 10,00м (2,00м+6,00м+2,00м). Постојећи попречни профил улице Ивана Цанкара је изведен у регулационој ширини од 2,5+5,0+3,5м укупно 11,0м за једносмерно кретање моторног саобраћаја. Предметни простор се налази у зони претежне намене Становање средњих густина (остала намена) максималне спратности објекта 18,0м (осим за објекте који се налазе у обухвату просторне културно-историјске целине „Варош махала“, а у складу са условима локације и Завода за заштиту споменика културе Ниш), у Типичној урбаној зони 1.3.

Предметна локација се налази у обухвату ПКИЦ “ВАРОШ МАХАЛА” ИЗ СТУДИЈЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА (ПГР ВРАЊЕ - ЗОНА 1) која је израђена 2024.год. од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш, због чега су од надлежног имаоца јавних овлашћења прибављени Услови за предузимање мера техничке заштите, које је ван обједињене процедуре издао Завод за заштиту споменика културе Ниш број: 1704/2-03 од 03.11.2025.год.

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

Планира се изградња ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ (КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ: 112222, КАТЕГОРИЈА „V“ - 100%), у ул. Ивана Цанкара у Врању, на кат. парцели бр. 5011 и 5012 К.О. Врање 1, висине 18,00 м`.

Укупна површина простора обухваћеног урбанистичким пројектом износи 907м2, 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.

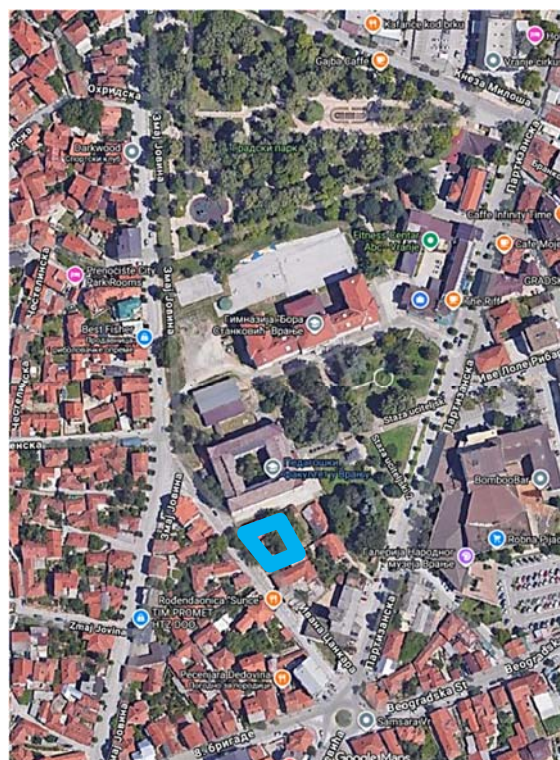
5.1. Постојеће стање

МАКРО ЛОКАЦИЈА БЛОКА

Блок је оивичен са севера Градским парком, са запада ул. Ивана Цанкара и Змај Јовином и са источне стране ул Партизанском. У оквиру блока доминантне су јавне зелене површине (Градски парк и паркови испред Гимназије и Педагошког факултета) и вишеспратни јавни објекти (Гимназија „Бора Станковић“ По+П+3 релативне висине од **17,19м` до 24,18м`**, Педагошки факултет По+П+2+Пк релативне висине **17,14м`**, Ватрогасни дом П+1 ДО П+4 релативне висине **9,10 до 21,94м`**, Дом Војске Србије П+1 релативне висине **16,80м`**, пословни објекат тржног центра П+2 до П+4 релативне висине **10м`,14м` до 18м`**, између Гимназије и Дома војске) и неколико индивидуалних приземних стамбених објеката ниског бонитета. (Слика 1 и 2).



Слика 1 – Приказ грађевинског блока и ободних улица



Слика 2 – Приказ грађевинског блока на ортофото снимку

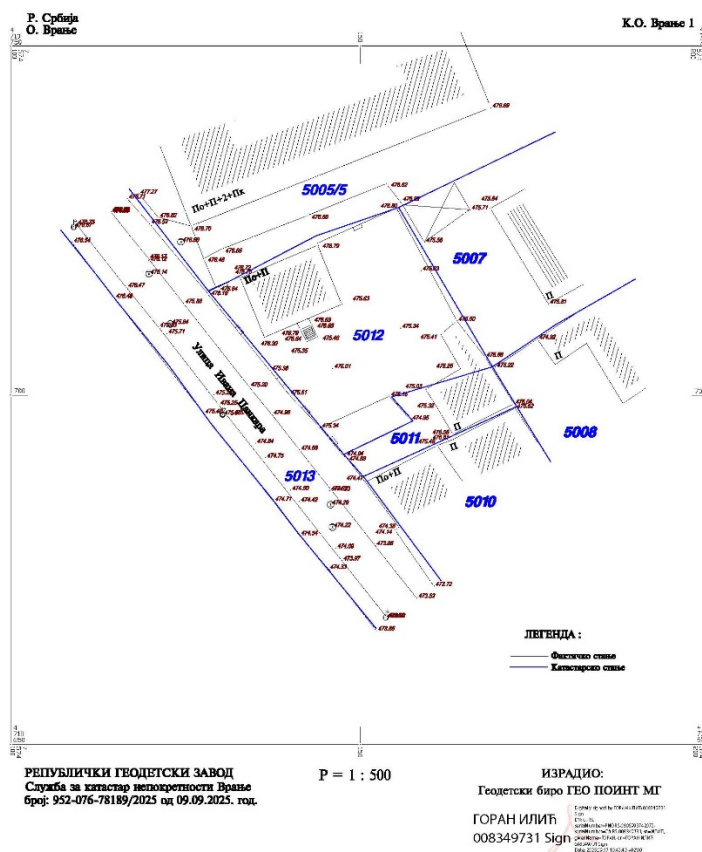
МИКРО ЛОКАЦИЈА И ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Локација је оивичена са западне стране улицом Ивана Цанкара к.п.бр. 5013 К.О. Врање 1 која је са асфалтним застором, са јужне стране к.п.бр. 5010 К.О. Врање 1 на којој се налази постојећи стамбени објект По+П ниског бонитета, са северне стране к.п.бр. 5005/5 К.О. Врање 1 на којој се налази Педагошки факултет По+П+2+Пк који представља референтан објект и са источне стране стране к.п.бр. 5007 и делом 5008 К.О. Врање 1 на којима се налазе постојећи помоћни и стамбени објект П ниског бонитета (Слика 3).



Слика 3 – Орто фото приказ уже локације

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН на к.п. бр. 5011 и 5012 К.О. Врање 1



Слика 4 – Катастарско-топографски план к.п. бр. 5011 и 5012 КО Врање 1

ВИШЕПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА У УЛ. ИВАНА ЦАНКАРА У ВРАЊУ,
НА КАТ. ПАРЦЕЛИ БР. 5011 И 5012 КО ВРАЊЕ 1, ПГР ЗОНЕ 1 - ЦЕНТРАЛНА ЗОНА /
ИНВЕСТИТОР: „СТИЛ ГРАДЊА 2026“ Д.О.О. ВРАЊЕ, УЛ. СУТЈЕСКИНА БР. 22/25, 17501 ВРАЊЕ / УП-5/2026

Предметна локација се састоји од две катастарске парцеле и то к.п. бр. 5011 и 5012 К.О. Врање 1 у приватној својини више физичких лица. Укупна површина предметног обухвата је 907,00м², има неправилан, издужени трапезасти облик (Слика 4). Ширина уличног фронта будуће грађевинске парцеле износи 34,53м¹. Тиме задовољава све услове предвиђене правилима грађења из ПГР Зоне1 за изградњу вишепородичног слободностојећег објекта у вишеспратним објектима на сопственој парцели.

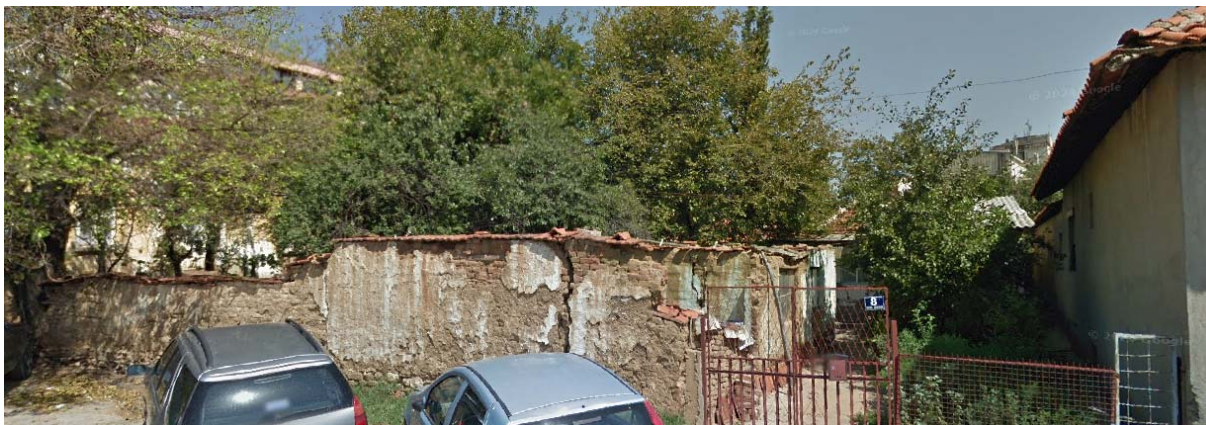
Постојећи попречни профил улице Ивана Цанкара је изведен у регулационој ширини од 2,5+5,0+3,5м укупно 11,0м за једносмерно кретање моторног саобраћаја, док по ПГР Зоне 1 у Врању има ранг стамбене саобраћајнице, тип профила IV₁₆-IV₁₆ регулационе ширине 10,00м (2,00м+6,00м+2,00м).

У оквиру појаса регулације налази се комунална инфраструктура (водовод, канализација, атмосферска канализација и улична расвета).

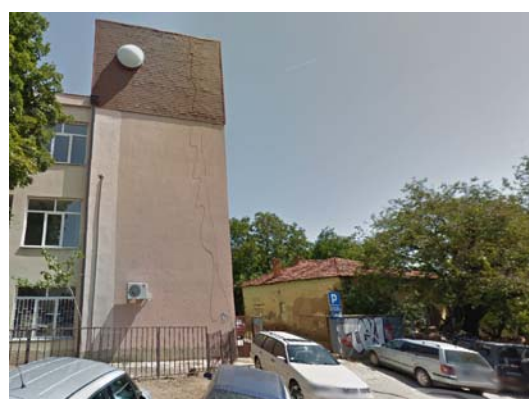
Терен је у значајном паду од северозапада ка југоистоку са падом 5.75%.

На катастарској парцели бр. 5011 се налази постојећи стамбени објекат П ниског бонитета, док се на к.п.бр. 5012 налази постојећи стамбени објекат По+П, који је препознат као објекат од вредности у оквиру просторне културно-историјске целине „Варош махала“, а који дуги низ година није у употреби и налази се у врло лошем стању. Сви затечени објекти на предметној локацији су предвиђени за рушење (Слика 5 и 6).

Постојећи објекти на локацији су уписани у катастру и означени као што је наведено и учртано на катастарско-топографском плану.



Слика 5 – објект на к.п.бр. 5011 – спратности П, објект старије градње са веома ниским бонитетом



Слика 6 – објект на к.п.бр. 5012 – спратности По+П, објект од вредности у оквиру просторне културно-историјске целине „Варош махала“

Релативна висина референтног објекта Педагошког факултета утврђена је на основу СКИЦЕ ОБЈЕКТА БР.1 СА АПСОЛУТНОМ ВИСИНСКОМ ПРЕДСТАВОМ на к.п. бр. 5005/5 КО Врање 1, коју је израдио Геодетски биро "ГЕОМАПС" Партизанска бр.10-Ф4, 17500 Врање, од 25.08.2025.год. и износи **17.15м`**, од апсолутне коте тротоара **+476.71м.н.в.** до апсолутне коте врха слемена **+493.86м.н.в.** (Слика 7).

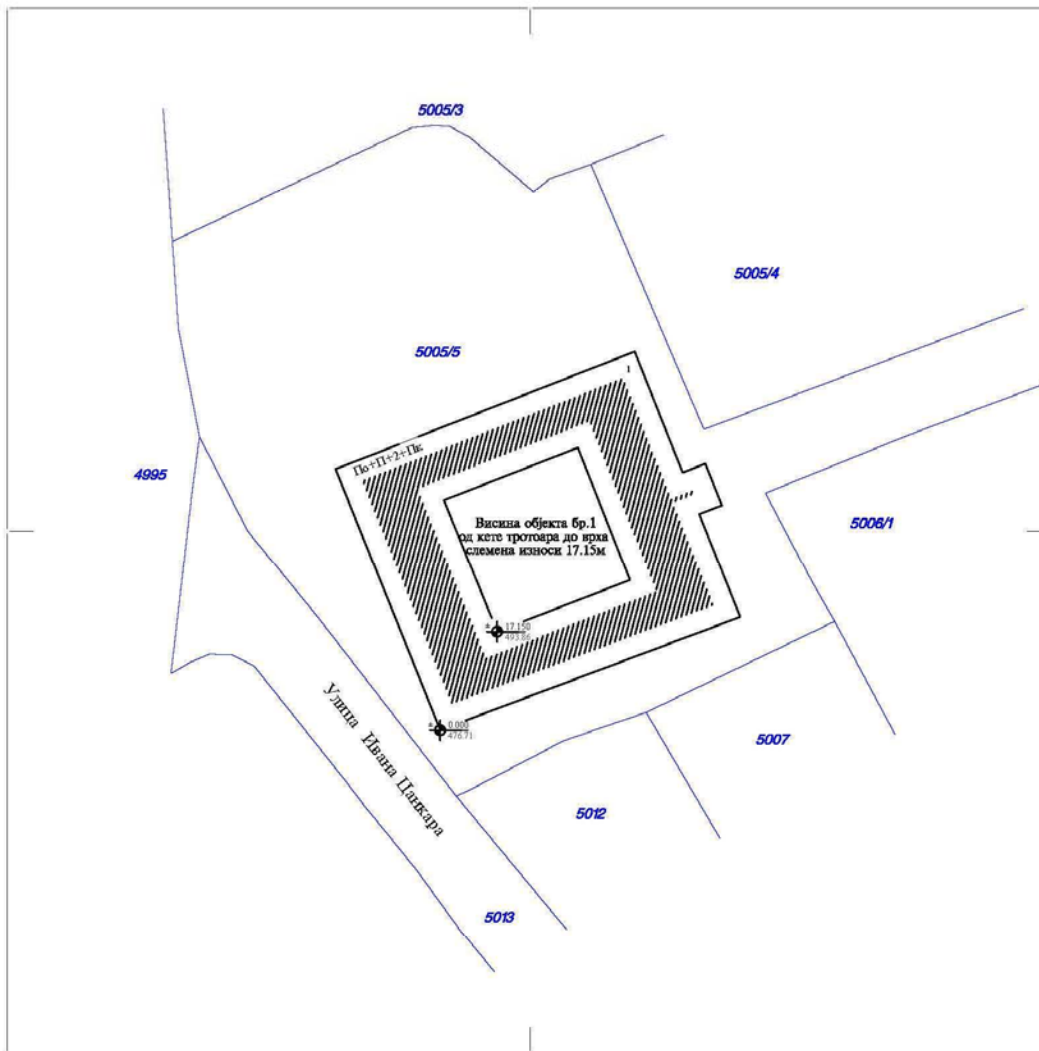
СКИЦА ОБЈЕКТА БР.1 СА АПСОЛУТНОМ ВИСИНСКОМ ПРЕДСТАВОМ

на к.п. бр. 5005/5 КО Врање 1

P = 1 : 750

Р. Србија
Општина Врање

К.О. Врање 1



Датум: 05.05.2026. год.

ИЗРАДИО :
Geomaps Inženjering
engineering geodesy

Партизанска бр.8Б, 17500 Врање

ОВЕРАВА : ПРЕДРАГ
МИЛАНОВИЋ
012750489
Sign

Digitally signed by ПРЕДРАГ
МИЛАНОВИЋ, DN cn=PREDRAG
MILANOVIC, o=GEOMAPS INZENJERING
d=1750489, email=012750489@geomaps
inzenjering.rs, c=RS, 2025.08.25 10:00:00 +0200

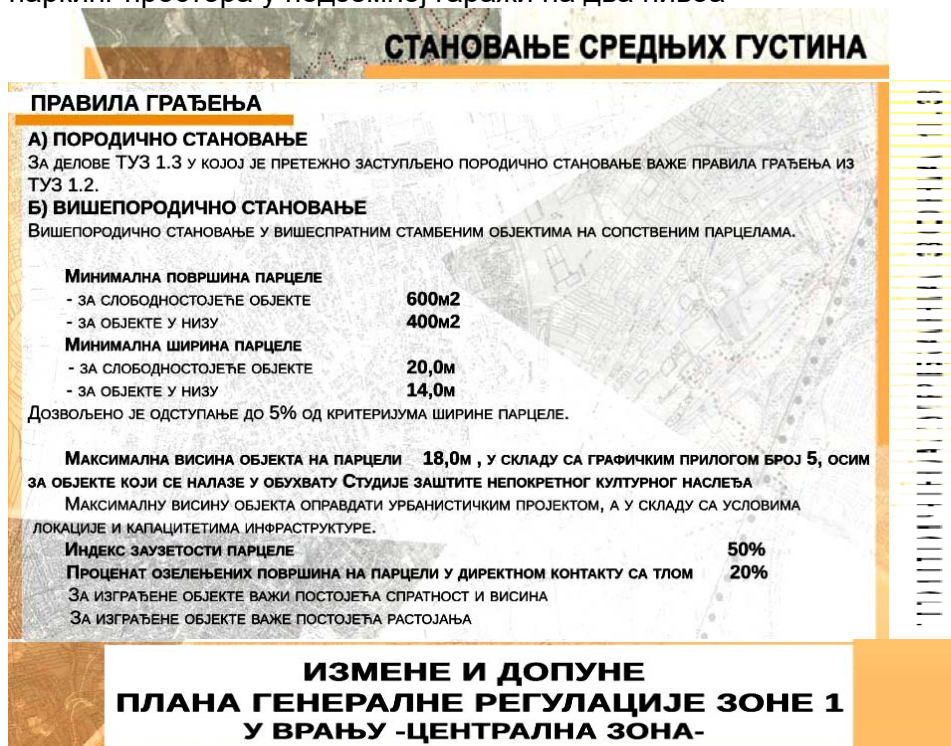
Слика 7 – Геодетска скица референтног објекта Педагошког факултета на к.п. бр. 5005/5 КО Врање 1

6. Правила грађења

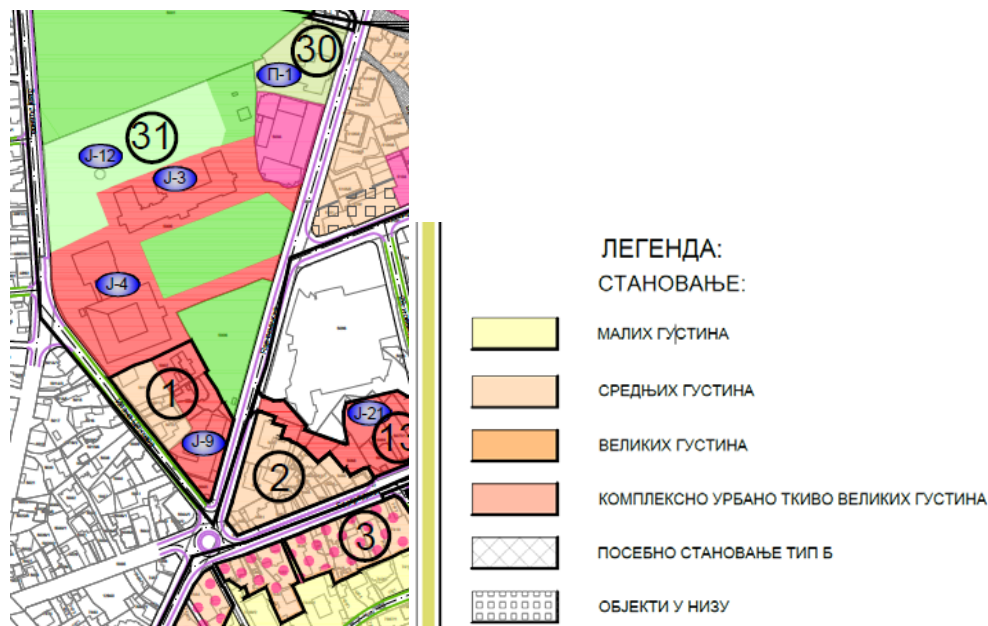
6.1. Планирана намена простора

Подручје Урбанистичког пројекта је у обухвату ПГР Зоне 1 у Врању, што представља плански основ, односно предметни простор се налази у оквиру типичне урбане зоне ТУЗ 1.3: Становање средњих густина (остала намена), где се планира изградња (Слика 8, 9 и 10):

- ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ максималне висине 18м
- зелених површина
- паркинг простора у подземној гаражи на два нивоа



Слика 8 – Извод из ПГР Зоне 1 – Правила грађења ТУЗ 1.3



Слика 9 – Извод из ПГР Зоне 1 – Планиране намене површина

Такође се налази у оквиру просторне културно-историјске целине „Варош махала“, а на к.п. бр. 5012 К.О. Врање 1 се налази објект од вредности.



ЛЕГЕНДА:

- НЕПОКРЕТНО КУЛТУРНО ДОБРО ОД ЗНАЧАЈА
- НЕПОКРЕТНО КУЛТУРНО ДОБРО ОД ВЕЛИКОГ ЗНАЧАЈА
- ОБЈЕКТИ ОД ПОСЕБНЕ ВРЕДНОСТИ
- ОБЈЕКТИ ОД ВРЕДНОСТИ
- ОБЈЕКТИ КОЛИ НЕ НАРУШАВАЈУ АМБИЕНТ
- ОБЈЕКТИ БЕЗ СПОМЕНИЧКИХ ВРЕДНОСТИ (које је потребно прилагодити амбијенту)
- ГРАЂЕВИНСКИ ФОНД СОЦИЈАЛИСТИЧКОГ И КАСНИЈЕГ ПЕРИОДА
- ОБЈЕКТИ У НЕСКЛАДУ СА АМБИЕНТОМ
- ОБЈЕКТИ БЕЗ ВРЕДНОСТИ КОЛИ НИСУ УЦРТАНИ У КАТАСТАР
- ОБЈЕКТИ У НЕСКЛАДУ СА АМБИЕНТОМ КОЛИ НИСУ УЦРТАНИ У КАТАСТАР
- ПРЕЛМИНАРНА ГРАНИЦА ПРОСТОРНЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКЕ ЦЕЛИНЕ
- ГРАНИЦА ЗАШТИЋЕНЕ ОКОЛИНЕ ПРОСТОРНЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКЕ ЦЕЛИНЕ

0 10 20 50 100 200m

	ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ
	ВРАЊЕ - ВАРОШ МАХАЛА
	СТУДИЈА ЗАШТИТЕ НКД-а за ПГР ВРАЊЕ 1
	ГРАНИЦЕ ПКЦ и ВРЕДНОВАЊЕ

Слика 10 – Извод из ПГР Зоне 1 у Врању – СТУДИЈА ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

За становање средњих густина, на предметој локацији, предвиђена су следећа правила грађења из поглавља 2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, 2.2.2. Посебна правила грађења која се примењују за грађење објекта остале намене по зонама и целинама:

Вишепородично становање у вишеспратним објектима на сопственој парцели

Минимална површина парцеле

- | | |
|------------------------------|-------------------|
| • за слободностојеће објекте | 600м ² |
| • за објекте у низу | 400м ² |

Минимална ширина парцеле

- | | |
|------------------------------|-------|
| • за слободностојеће објекте | 20,0м |
| • за објекте у низу | 14,0м |

*Дозвољено је одступање до 5% од критеријума ширине парцеле.

Максимална спратност објекта уз ул. Ивана Цанкара

- | | |
|--|-------|
| • максимална спратност објекта
(осим за објекте који се налазе у обухвату просторне културно-историјске целине „Варош махала“, а у складу са условима локације и Завода за заштиту споменика културе Ниш) | 18,0м |
|--|-------|

Индекс заузетости парцеле

- | | |
|---|-----|
| • индекс заузетости парцеле | 50% |
| • зелене површине на парцели у директном контакту са тлом | 20% |

Паркирање возила у оквиру грађевинске парцеле ван површине јавног пута

- | | |
|---------------------------|--|
| • становање (колективно): | 1-1,2 ПМ / стамбеној јединици
(1/2 возила сместити у оквиру габарита објекта) |
| • особе са инвалидитетом: | стамбено-пословне зграде са десет и више станова најмање 5% од броја паркинг места,
а најмање 1ПМ димензија 3,7м x 4,8м |

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 11).
- подземна грађевинска линија може да одступа од надземне у оквиру грађевинске парцеле, тако да не угрожава суседне објекте и не прелази регулациону линију

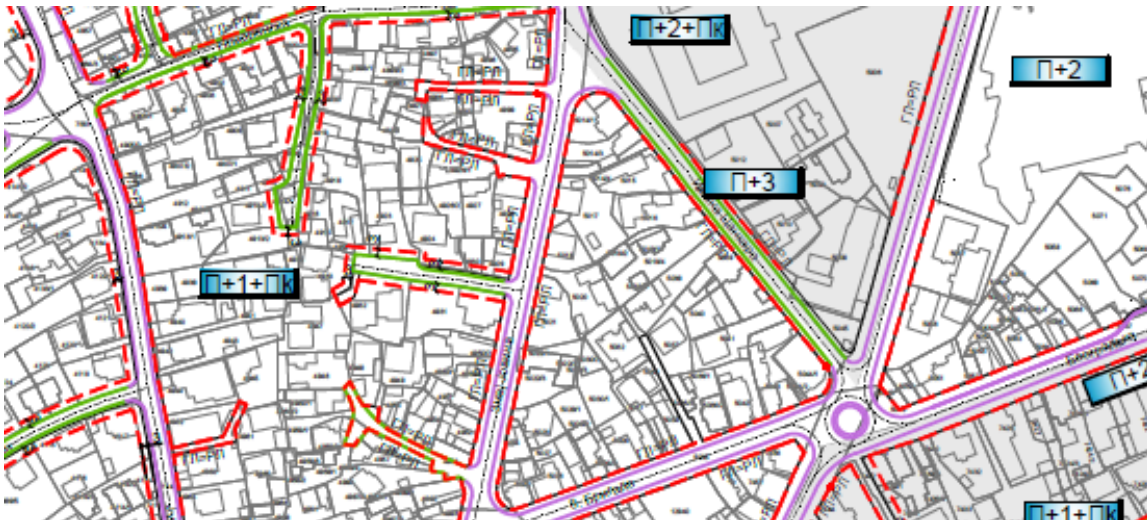
Посебним правилима дефинисани су елементи и растојања за сваки тип изградње и намену парцеле

- Објекти постављени у непрекинутом низу додирују се својим бочним странама, што значи да растојање између објекта износи 0,0 м. У овом случају грађевинска линија према регулационој линије дефинише се у континуитету са суседним објектима.

- Слободностојећи објекти су објекти чије грађевинске линије не додирују границе било које од суседних парцела. Растојање од суседних бочних парцела зависи од параметара датих планом.
- 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.

Хоризонтална регулација

- грађевинска линија је дефинисана у графичком прилогу. За вишепородичне објекте налази се на удаљењу 3м од регулационе линије
- минимална удаљеност објекта од линије суседне грађевинске парцеле је мин. 4м
- растојање објекта од бочних суседних објеката је минимално 1/2 вишег објекта
- минимално растојање два главна објекта исте намене на грађевинској парцели је најмање 1/2 висине вишег објекта
- међусобна удаљеност планираних слободностојећих вишепородичних стамбених објеката и објеката који се граде у прекинутом низу од околних објеката (осим помоћних објеката) износи најмање $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне грађевинске парцеле.
- Минимално растојање вишепородичних објеката од бочних суседних објеката (осим помоћних објеката) може бити $\frac{1}{4}$ висине вишег објекта уколико нема отвора на стамбеним просторијама (као и атељеима и пословним просторијама) на том и суседном објекту.
- Удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од околних објеката (осим помоћних објеката) је минимум 5,00 m, ако један од зидова објеката садржи отворе за дневно осветљење.
- Удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од околних помоћних објеката износи минимум 4,00 m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне грађевинске парцеле.
- Вишеспратни стамбени слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом стамбеном објекту више од половине трајања директног осунчања.
- Није дозвољена изградња отвора на објектима са стамбеним просторијама односно њиховим фасадама које се поклапају са међним линијама, односно бочним границама парцела.
- 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.
- За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00 m не могу се на суседним странама предвиђати напрамни отвори стамбених просторија.



Слика 11 – Извод из ПГР Зоне 1 у Врању – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА:
УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА СА ГРАЂЕВИНСКИМ ЛИНИЈАМА

У односу на грађевинске линије објекта према границама суседних бочних парцела објекти могу бити постављени:

- у непрекинутом низу,
- у прекинутом низу,
- као слободностојећи.

Висинска регулација објекта

Висинска регулација објекта дефинисана је максималном висином објекта или максималном спратношћу објекта. Правила о висинској регулацији објекта важе за изградњу нових зграда и за доградњу постојећих зграда.

Спратност и висина објекта су дате у виду максималних за сваку типичну урбану зону.

- Усклађивање висине постојећих и планираних објеката се односи на висину венца објекта. Одступање од 1/5 спратне висине (ниже или више од висине постојећег објекта) се рачуна за складно повезивање.
- Релативна висина је дефинисана у ПГР Зоне 1, у односу на нагиб саобраћајнице. Изнад повученог спрата вишепородичних објеката може се изградити раван или плитак коси кров (до 15°).
- Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.

Обликовање завршне етаже и крова

- Решење завршне етаже може се, у обликовном и функционалном смислу, ускладити са суседним објектима.
- Повучена етажа може имати пуну спратну висину, без могућности изградње корисних површина над њом, већ само кровни покривач малог нагиба - плитак кров.
- Тавански простор вишепородичних стамбених објеката се може користити за помоћне просторије.

Грађевински елементи на нивоу приземља

- 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.

Посебна правила у односу на нивелацију терена и саобраћајне приступе:

- Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од нивелете јавне или приступне саобраћајнице.
- Максимална кота приземља планираних стамбених објеката износи 1,20м 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.
- Ако парцела на стрмом терену излази на два могућа прилаза (горњи и доњи), одређују се и две коте приземља од којих се утврђује дозвољена спратност посебно за делове зграде оријенисане на горњу и доњу прилазну зону.

Правила за приступ парцели

- минимална ширина приступа је 5,0м за вишепородично становање. Пешачки приступ је минималне ширине 1,5м.
- прилазе објекту, хоризонталне и вертикалне комуникације пројектовати тако да се обезбеди несметан приступ особама са посебним потребама, 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 објеката

- објекти треба да буду уклопљени у постојећу урбану матрицу и амбијенталне архитектонске карактеристике средине.
- приликом пројектовања фасада обезбесити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта.

Правила за ограђивање парцеле

- грађевинске парцеле вишепородичних и вишеспратних објеката се по правилу не ограђују.
- У случају директног контакта са парцелама намене за породично становање, парцела се ограђује према условима за породично становање.

Правила за одводњавање

- површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.
- површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели.

Услови за одлагање одпада

- у колективном становању треба предвидети локацију за контејнере (полуподземне или поцинковане)
- локација треба да буде мање уочљива и комуникацијски приступачна за возила која празне судове.
- за стамбене зграде поставља се један контејнер од 1,1м³ на 15 станова.

Преглед најбитнијих остварених урбанистичких параметара којима се дефинише положај, хоризонтална и вертикална регулација објекта

- Упоредни приказ остварених са параметрима дефинисаним планским документом, приказан је на Слици 12.

URBANISTIČKI PARAMETRI		
	planom predviđeno	- ostvareno
P parcele:	min.600m ²	- 907m ²
Indeks zauzetosti:	max. 50%	
Pod objektima:		- 49.98%
Pod pešačkim stazama i platoima:		- 7,61%
Širina parcele:	min. 20 m	- 34,53 m
P horizontalne projekcije objekta:		- 453,33m ²
P pešačkih staza i platoa:		68.98m ²
Bruto razvijena građevinska površina		- 3930,79m ²
P bruto ukupno (nadzemnih etaža)		- 2719.98m ²
P neto ukupno (nadzemnih etaža)		- 2343.83m ²
Spratnost	max. 18m	- 2Po+P+5
Visina objekta/venca:		- 18m
Broj parking mesta:1-1,2PM/stan	36 stanova	- 36PM
ZELENE POVRŠINE:	min.20%	
P zelenilo u kontaktu sa tlom:	202.22m ²	- 22.29%
P zelenilo iznad podzemne etaže	96.64m ²	- 10.65%
Kategorija i klasifikacija objekta		
Kategorija "V" - Klasifikacioni broj 112222		- 100%
Stambene zgrade sa više od tri stana		

Слика 12 - Приказ урбанистичких параметара по ПГР-у (упоредно са оствареним)

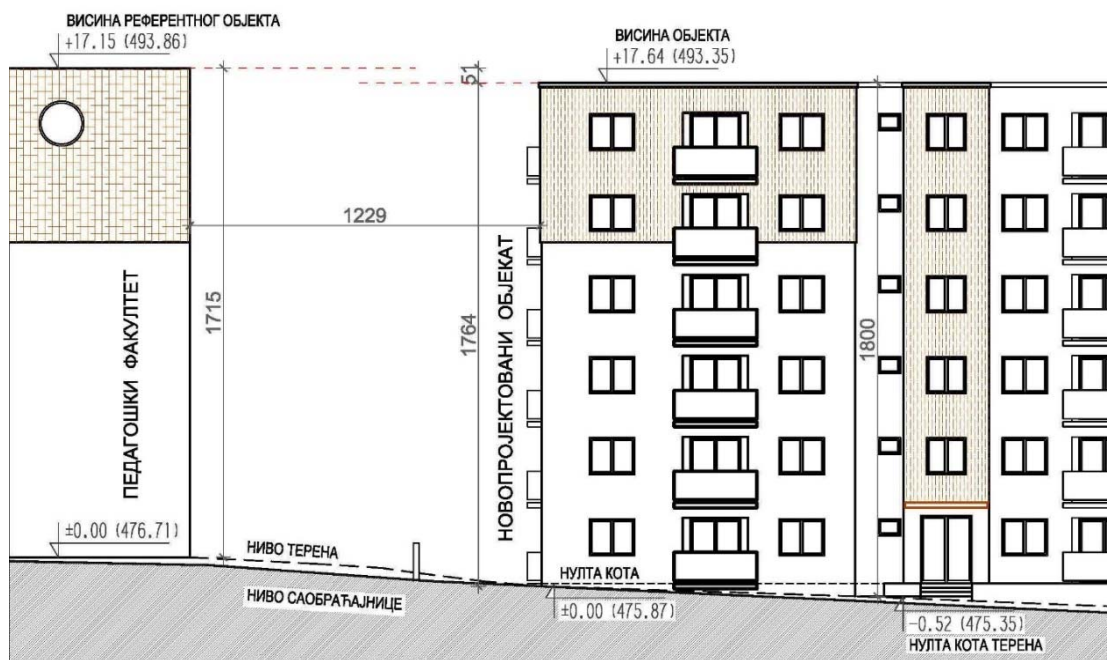
Кота приземља

На основу посебних правила у односу на нивелацију терена и приступне саобраћајнице одређене, су нулте коте терена и нулта кота приземља објекта.

По дефиницији нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта (мерено од нулте коте терена до горње коте слемена).

Како се ради о изразито стрмом терену са нагибом саобраћајнице која је 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 **+475,35м.н.в.**

Нулта кота приземља планираног објекта одређена је у односу на усвојену нулту коту терена тј. јавне саобраћајнице и износи + 0,52м` тј. изражено у апсолутној коти износи **+475,87м.н.в.** На тај начин би се обезбедио бољи квалитет становима на приземној етажи (Слика 13).



Слика 13 – Урбанистичка нивелација објекта

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. За нулту коту терена је усвојена вредност изражена у апсолутној коти од **+475,35 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 **+475,87м.н.в.**

Планирана нивелација обезбеђује падове колских и других површина према унутрашњости сопствене парцеле и планираним зеленим површинама како би се обезбедио несметан прилаз комплексу. Висинске коте локације приказане су на графичком прилогу. (Слика 13).

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

Максимална висина објекта у односу на нагиб терена

Висина објекта је растојање од нулте коте терена до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, тј. приступној јавној саобраћајној површини. Максимална висина објекта је **18,00 м**, изражена у апсолутној коти од **+493.35м.н.в.** што се усваја за максималну висину објекта (Слика 13).

Положај објекта у односу на суседне парцеле и објекте

- Планиран је слободностојећи објекат намењен вишепородичном становању.
- Минимално растојање грађевинске линије према улици, у складу са важећим Планом је 3м, па је грађевинска линија планираног објекта, према улици у најближој тачки удаљена 4,0м од регулационе линије, због усклађивања

горизонталне регулације у односу на Педагошки факултет По+П+2+Пк који представља референтан објекат.

- Минимално растојање бочних и задње грађевинске линије према границама грађевинске парцеле у складу са планом износи 4м, планирани објекат је постављен на већем удаљењу од бочних и задње границе парцеле.
- Објекат је постављен у области дефинисаној грађевинским линијама, које су постављене у складу са важећим Планским документом. Примењени су параметри пројектовања како у погледу урбаних коефицијента, тако и у погледу неопходних удаљености објекта у односу на прописану линију границе парцеле и суседних објеката. Објекат је постављен на грађевинску линију на удаљености од 4,0м` у односу на регулациону линију са улицом И. Цанкара.
- Објекат се у најближој тачки, налази на удаљености од 4,00м` у односу на границу парцеле 5005/5 и 5007, на удаљености од 5,47м` у односу на границу парцеле 5008 и 5010, што је у складу са планом прописаној удаљености.
- Растојање вишепородичног објекта од бочног суседног објекта на парцели 5005/5, у односу на Педагошки факултет који је релативне висине 17,15м` тј. апсолутне коте +493.86 м.н.в, износи у најближој тачки 12,29м` чиме је испуњен параметар минимално $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта.
- Удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од бочног суседног стамбеног објекта на парцели 5010 износи 5,82м` у најближој тачки чиме је испуњен параметар минимум 5,00 m тј. $\frac{1}{4}$ висине вишег објекта уколико нема отвора на стамбеним просторијама. Како на постојећем објекту један од зидова садржи отворе за дневно осветљење, на новопроектваном објекту на фасади нису пројектовани отвори за дневно осветљење стамбених просторија.
- Растојање вишепородичног објекта од бочног суседног помоћног објекта на парцели 5007, износи 15,63м` у најближој тачки чиме је испуњен параметар минимално $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта.
- Растојање вишепородичног објекта од бочног суседног објекта на парцели 5008, износи 12,33м` у најближој тачки чиме је испуњен параметар минимално $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта.
- Спратност објекта је дефинисана релативном висином 18,0м` тј. апсолутне коте +493.35м.н.в. Намена приземља и типских спратова је становање, чиме је испуњен параметар да је максимална спратност објекта на парцели 18,0м` (осим за објекте који се налазе у обухвату Студије заштите непокретног културног наслеђа).
- Висина венца/слемена крова износи 18,00м, односно апсолутна кота венца/слемена крова објекта износи 493,35м.н.в, чиме је у односу на висину суседног објекта Педагошког факултета која износи 493.86м.н.в, извршено усклађивање висине постојећих и планираних објеката, (према Условима за предузимање мера техничке заштите, Завода за заштиту споменика културе Ниш број: 1704/2-03 од 03.11.2025.год.).
- У оквиру објекта је планирано две подрумске етаже у којима је пројектована гаража за стационирање возила, чији је капацитет одређен на основу норматива према важећем Плану генералне регулације Зоне 1 у Врању. Обезбеђено је 36 ПМ и 36 станарских остава за 36 стамбене јединице.
- Спратна висина подрума је 2,80м тј. 2,20м светле висине до греда.
- Спратна висина приземља и типских спратова износи 2,80м тј. 2,60м светле висине од коте пода до таванице.
- У оквиру парцеле предвиђено је постављање три надземних контејнера од 1,1м³ на 36 станова, чиме је испуњен услов један контејнер од 1,1м³ на 15 станова.

- Предвиђа се одвођење површинске воде са парцеле слободним падом риголама, и увођење у уличну атмосферску канализацију са најмањим падом од 1,5%.

Саобраћајни приступ

Главни саобраћајни и пешачки приступ у локацију је са улице Ивана Цанкара. Постојећи попречни профил улице Ивана Цанкара је изведен са асфалтним застором према фактичком катастарском стању у регулационој ширини од 2,5+5,0+3,5м укупно 11,0м за једносмерно кретање моторног саобраћаја, док по ПГР Зоне 1 у Врању улица Ивана Цанкара има ранг стамбене саобраћајнице, тип профила IV₁₆-IV₁₆ регулационе ширине 10,00м (2,00м+6,00м+2,00м), што представља одступање регулационе ширине од катастарског стања.

Из поглавља 2.1.6.2. Правила регулације, у делу 2.1.6.2.1. Регулационе линије, примењују се посебна правила грађења уколико постоји неусаглашеност између планиране регулационе ширине саобраћајнице (у делу тротоара) и катастарског стања постојеће изведене саобраћајнице, којима је могуће извршити корекцију и то тако да се регулациона ширина саобраћајница може повећати до обухвата јавних површина, у складу са катастарским стањем. У даљој детаљнијој планској разради могуће је редеофинисање регулационе линије проширивањем постојећих регулација околних саобраћајница на ткиво блока.

Станари зграде улазе преко главног улаза у новопроектовани објект са улице Ивана Цанкара. Предвиђен је саобраћајни улаз у локацију за станаре, интервентна возила и евакуацију преко интерне саобраћајнице ширине 5,50м.

Приступ колским рампама обезбеђен је преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара.

Пешачки приступ стамбеном улазу је директно са тротоара у паду ка улици који је димензионисан у складу са правилима приступачности.

За приступ пешака и возила згради планиране се уређене површине. Пешачки приступ код улаза у зграду је ширине 150 cm.

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 разрађују катастарске парцеле број 5011 и 5012 К.О.Врање 1 које се по планском документу, налазе 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 објекат **ВИШЕПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА** висине 18м` конципиран као слободностојећи објекат. Објекат се састоји из две подрумске етажe и шeст надземних етажa.

На надземним етажама се налази по шeст станова, док су у две подрумске етажe пројектоване просторије у функцији сваког стана (паркинзи и станарске оставе) са вертикалним комуникацијама помоћу лифтова и степеништа.

На парцели је предвиђен паркинг простор који ће се налазити у подруму будућег објекта на два подземна нивоa, са улазом из улице Ивана Цанкара. Спуштање на други подземни ниво за паркирање планиран је аутолифтом. Планирано паркирање је под углом од 90⁰ са 36 паркинг места, од чега су два паркинг места намењена особама са посебним потребама. Облагање паркинг места је ливеног противклизног материјала намењеног затвореним паркинг просторима.

Нагиб приступне рампе за гаражу износи 12%. Пројектовано је евакуационо степениште са две тампон просторије, путничким лифтом за 8 особа и теретним аутолифтом носивости 3600кг.

Поред главних садржаја нуди интерну саобраћајницу за интервентна возила у ширини 5,5м, један пешачки прилаз за станаре са рампом за лица са посебним потребама, тротоар око целог објекта, зелене површине и сопствени паркинг простор у окциру парцеле испод објекта.

6.4. Паркиранг простор

На парцели је предвиђен паркинг простор који ће се налазити у подруму будућег објекта на два подземна нивоa, са улазом из улице Ивана Цанкара. Спуштање на други подземни ниво за паркирање планиран је аутолифтом. Планирано паркирање је под углом од 90⁰ са 36 паркинг места, од чега су два паркинг места намењена особама са посебним потребама. Облагање паркинг места је ливеног противклизног материјала намењеног затвореним паркинг просторима.

Нагиб приступне рампе за гаражу износи 12%. У централном делу гараже пројектовано је евакуационо степениште са две тампон просторије, путничким лифтом за 8 особа и теретним аутолифт носивости 3600кг.

Евакуационо степениште и теретни лифт су повезани са нивоом приземља, односно са евакуационим излазом на нивоу приземља.

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 (Табела 1).

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 м ² 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 м ² 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 м ² 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 1 – Извод из ПГР Зоне 1 – Нормативи за паркирање за поједине намене

Обрачун броја паркинг места:

Врста садржаја	Потребан број паркинг места
СТАНОВАЊЕ (колективно):	1-1,2 ПМ / 1 стамбена јединица – потребно 36ПМ / стамбена јединица
ОСТВАРЕНО УКУПНО ПМ:	36ПМ (од чега 2ПМ намењена за лица са посебним потребама)

6.5. Ограђивање комплекса

Планирани комплекс има намену вишепородичног становања, па се предвиђа ограђивање из безбедносних разлога и због денивелације према суседним парцелама које имају намену за индивидуално становање. Висина ограде је до 1.20м.

7. Нумерички показатељи

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Биланс НЕТО површина:

Подрум – II ниво:	576,08 m ²
Подрум – I ниво:	535,42 m ²
Приземље:	390,48 m ²
Први спрат:	390,67 m ²
Други спрат:	390,67 m ²
Трећи спрат:	390,67 m ²
Четврти спрат:	390,67 m ²
Пети спрат:	390,67 m ²

УКУПНО НЕТО:	3455,33 m²
---------------------	------------------------------

Биланс БРУТО површина:

Подрум – II ниво:	640,99 m ²
Подрум – I ниво:	569,82 m ²
Приземље:	453,33 m ²
Први спрат:	453,33 m ²
Други спрат:	453,33 m ²
Трећи спрат:	453,33 m ²
Четврти спрат:	453,33 m ²
Пети спрат:	453,33 m ²

УКУПНО БРУТО:	3930,79 m²
----------------------	------------------------------

Степен или индекс изграђености:

РГБП надземних етажа / Површина парцеле = 2719,98 / 907,00 = **3,00**

Степен или индекс заузетости:

П хоризонталне пројекције објекта / П парцеле x 100 = 453,33 / 907,00x100 = **49,98 %**

Зеленило:

Бруто површина под зеленилом / Површина парцеле x 100:

у директном контакту са тлом - 202,22m²/ 907m² x 100 = **22,29 %**

зеленило изнад подземне етаже - 96,64m²/ 907m² x 100 = **10,65 %**

КАТЕГОРИЈА И КЛАСИФИКАЦИЈА ОБЈЕКТА

КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ: 112222, КАТЕГОРИЈА „V“ - Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак преко 2.000 м² – 100,00%.

СПЕЦИФИКАЦИЈА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА

Rekapitulacija površina		
	NETO površina	BRUTO površina
Podrum -II nivo	576.08	640.99
Podrum -I nivo	535.42	569.82
Prizemlje	390.48	453.33
Prvi sprat	390.67	453.33
Drugi sprat	390.67	453.33
Treći sprat	390.67	453.33
Četvrti sprat	390.67	453.33
Peti sprat	390.67	453.33
UKUPNO	3455.33	3930.79

Табела 2 - Извод из ИДР – Табеларни приказ површина по етажама НЕТО / БРУТО

Osnova podruma - II nivo				
R. Br.	Zatvorena/ Otvorena	Naziv prostorije	P. neto (m²)	ΣP. neto (m²)
Garaža				
1	Zatvorena	Prolaz za automobile	204.87	479.96
PM17		Parkin mesto br. 17	13.76	
PM18		Parkin mesto br. 18	13.67	
PM19		Parkin mesto br. 19	13.37	
PM20		Parkin mesto br. 20	13.87	
PM21		Parkin mesto br. 21 + O21	15.86	
PM22		Parkin mesto br. 22	12.87	
PM23		Parkin mesto br. 23	12.80	
PM24		Parkin mesto br. 24	12.50	
PM25		Parkin mesto br. 25	12.72	
PM26		Parkin mesto br. 26	13.76	
PM27		Parkin mesto br. 27	15.65	
PM28		Parkin mesto br. 28	15.63	
PM29		Parkin mesto br. 29	13.72	
PM30		Parkin mesto br. 30	13.66	
PM31		Parkin mesto br. 31	13.66	
PM32		Parkin mesto br. 32	13.20	
PM33		Parkin mesto br. 33	12.48	
PM34		Parkin mesto br. 34	12.96	
PM35		Parkin mesto br. 35	14.00	
PM36		Parkin mesto br. 36	14.94	
2		Lift za automobile	21.00	47.22
3		Tehnička prostorija lifta	4.00	
4		Hodnik sa stepeništem	19.34	
5		Lift za stanare	2.88	
Ostave stanova				
7		Hodnik	6.30	48.91
O 18		Ostava 18	2.44	
O 19		Ostava 19	2.42	
O 20		Ostava 20	3.14	
O 22		Ostava 22	2.72	
O 23		Ostava 23	2.15	
O 24		Ostava 24	2.02	
O 25		Ostava 25	2.10	
O 26		Ostava 26	3.61	
O 27		Ostava 27	2.07	
O 28		Ostava 28	2.07	
O 29		Ostava 29	2.23	
O 30		Ostava 30	2.84	
O 31		Ostava 31	2.41	
O 32		Ostava 32	2.06	
O 33		Ostava 33	2.13	
O 34		Ostava 34	2.15	
O 35		Ostava 35	2.04	
O 36		Ostava 36	2.00	
8		Ostava	27.44	
Ukupno NETO površina parking mesta			479.96	
Ukupno NETO površina			576.08	
Ukupno BRUTO površina			640.99	

Osnova podruma - I nivo				
R. Br.	Zatvorena/ Otvorena	Naziv prostorije	P. neto (m²)	ΣP. neto (m²)
Garaža				
1	Zatvorena	Prolaz za automobile	172.35	401.21
PM01		Parkin mesto br. 01	13.37	
PM02		Parkin mesto br. 02	13.37	
PM03		Parkin mesto br. 03	12.50	
PM04		Parkin mesto br. 04	12.87	
PM05		Parkin mesto br. 05	19.05	
PM06		Parkin mesto br. 06	18.97	
PM07		Parkin mesto br. 07	13.76	
PM08		Parkin mesto br. 08	15.65	
PM09		Parkin mesto br. 09	15.63	
PM10		Parkin mesto br. 10	13.72	
PM11		Parkin mesto br. 11	13.66	
PM12		Parkin mesto br. 12	13.66	
PM13		Parkin mesto br. 13	13.20	
PM14		Parkin mesto br. 14	12.48	
PM15		Parkin mesto br. 15	12.96	
PM16		Parkin mesto br. 16	14.00	
2		Lift za automobile	21.00	48.35
3		Ulazni predprostor	5.13	
4		Hodnik sa stepeništem	19.34	
5		Lift za stanare	2.88	
Ostave stanova				
6		Hodnik	27.63	85.86
O 01		Ostava 01	2.64	
O 02		Ostava 02	2.64	
O 03		Ostava 03	2.72	
O 04		Ostava 04	2.78	
O 05		Ostava 05	2.96	
O 06		Ostava 06	4.16	
O 07		Ostava 07	2.64	
O 08		Ostava 08	2.64	
O 09		Ostava 09	2.93	
O 10		Ostava 10	2.47	
O 11		Ostava 11	2.40	
O 12		Ostava 12	2.40	
O 13		Ostava 13	2.99	
O 14		Ostava 14	3.40	
O 15		Ostava 15	2.80	
O 16		Ostava 16	2.52	
O 17		Ostava 17	2.40	
7		Ostava za održavanje	2.40	401.21
8		Tehnička prostorija	8.36	
Ukupno NETO površina parking mesta				401.21
Ukupno NETO površina				535.42
Ukupno BRUTO površina				569.82

Табела 3 - Извод из ИДР – Табеларни приказ површина - гаража -II и -I ниво

Osnova prizemlja				
R. Br.	Zatvorena/ Otvorena	Naziv prostorije	P. neto (m²)	ΣP. neto (m²)
Zajedničke prostorije				
1	Zatvorena	Ulazni vetrobran	5.30	41.55
2		Hodnik sa stepeništem	33.36	
3		Lift	2.88	
Stan br. 1				
4	Zatvorena	Ulazni predprostor	3.70	84.06
5		Sanitarni čvor	2.34	
6		Kuhinja	6.67	
7		Trpezarija	11.39	
8		Dnevna soba	17.90	
9		Hodnik	2.68	
10		Spavaća soba	12.90	
11		Spavaća soba	7.96	
12		Spavaća soba	9.99	
13		Kupatilo	4.64	
14	Otvorena	Terasa	3.89	
Stan br. 2				
15	Zatvorena	Ulazni hodnik	4.36	53.38
16		Kupatilo	4.58	
17		Kuhinja	5.78	
18		Trpezarija	6.35	
19		Dnevna soba	18.74	
20		Spavaća soba	9.99	
21	Otvorena	Lođa	3.58	
Stan br. 3				
22	Zatvorena	Ulazni predprostor	2.34	56.52
23		Dnevna soba	13.82	
24		Trpezarija	6.80	
25		Kuhinja	4.65	
26		Hodnik	2.03	
27		Kupatilo	3.80	
28		Spavaća soba	7.27	
29		Spavaća soba	11.74	
30	Otvorena	Lođa	4.06	
Stan br. 4				
31	Zatvorena	Ulazni hodnik	9.42	69.26
32		Dnevna soba	13.89	
33		Kuhinja	4.90	
34		Trpezarija	8.60	
35		Spavaća soba	11.30	
36		Spavaća soba	12.00	
37		Kupatilo	5.09	
38	Otvorena	Lođa	4.06	
Stan br. 5				
39	Zatvorena	Ulazni hodnik	4.05	32.62
40		Kuhinja	3.59	
41		Trpezarija	6.22	
42		Dnevna soba	10.63	
43	Otvorena	Kupatilo	4.79	53.08
44		Lođa	3.36	
Stan br. 6				
45	Zatvorena	Ulazni hodnik	3.67	53.08
46		Kuhinja sa trpezarijom	10.48	
47		Dnevna soba	14.60	
48		Kupatilo	4.32	
49		Spavaća soba	12.48	
50	Otvorena	Lođa	3.48	59.82
51		Lođa	4.04	
Ukupno NETO površina novih stanova			348.94	
Ukupno NETO površina			390.48	
Ukupno BRUTO površina			453.33	

Osnova tipskog sprata				
R. Br.	Zatvorena/ Otvorena	Naziv prostorije	P. neto (m²)	ΣP. neto (m²)
Zajedničke prostorije				
1	Zatvorena	Hodnik sa stepeništem	31.82	34.70
2		Lift	2.88	
Stan I/6, II/12, III/18, IV/24, V/30				
3	Zatvorena	Ulazni predprostor	3.86	84.34
4		Sanitarni čvor	2.47	
5		Kuhinja	6.67	
6		Trpezarija	11.39	
7		Dnevna soba	17.90	
8		Hodnik	2.68	
9		Spavaća soba	12.90	
10		Spavaća soba	7.96	
11		Spavaća soba	9.99	
12		Kupatilo	4.64	
13	Otvorena	Lođa	3.89	
Stan I/7, II/13, III/19, IV/25, V/31				
14	Zatvorena	Ulazni hodnik	4.36	53.38
15		Kupatilo	4.58	
16		Kuhinja	5.78	
17		Trpezarija	6.35	
18		Dnevna soba	18.74	
19		Spavaća soba	9.99	
20	Otvorena	Lođa	3.58	
Stan I/8, II/14, III/20, IV/26, V/32				
21	Zatvorena	Ulazni predprostor	2.34	56.52
22		Dnevna soba	13.82	
23		Trpezarija	6.80	
24		Kuhinja	4.65	
25		Hodnik	2.03	
26		Spavaća soba	11.74	
27		Spavaća soba	7.27	
28		Kupatilo	3.80	
29	Otvorena	Lođa	4.06	
Stan I/9, II/15, III/21, IV/27, V/33				
30	Zatvorena	Ulazni hodnik	9.42	69.26
31		Dnevna soba	13.89	
32		Kuhinja	4.90	
33		Trpezarija	8.60	
34		Spavaća soba	11.30	
35		Spavaća soba	12.00	
36		Kupatilo	5.09	
37	Otvorena	Lođa	4.06	
Stan I/10, II/16, III/22, IV/28, V/34				
38	Zatvorena	Ulazni hodnik	4.05	32.64
39		Kupatilo	4.79	
40		Kuhinja	3.60	
41		Trpezarija	6.22	
42		Dnevna soba	10.63	
43	Otvorena	Lođa	3.36	
Stan I/11, II/17, III/23, IV/29, V/35				
44	Zatvorena	Ulazni hodnik	5.40	59.82
45		Kuhinja	6.66	
46		Trpezarija	7.37	
47		Dnevna soba	16.06	
48		Spavaća soba	12.48	
49		Kupatilo	4.32	
50	Otvorena	Lođa	3.48	355.97
51		Lođa	4.04	
Ukupno NETO površina novih stanova			355.97	
Ukupno NETO površina			390.67	
Ukupno BRUTO površina			453.33	

Табела 4 - Извод из ИДР – Табеларни приказ површина - надземне етаже

Спецификација посебних делова објекта, са нето/брuto површинама и наменама приказана је табеларно (Табела 2, 3 и 4).

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 станаре.

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 целине 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 202,22м², што представља 22,29% од укупне заузетости парцеле.

Површина зеленило изнад подземне етаже износи 96,64м², што представља 10,65% од укупне заузетости парцеле.

Укупна површина зелене површине износи 298,86м², што представља 32,95% 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

Планиране саобраћајне површине обезбеђују несметано кретање за аутомобиле 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 $Ty=4 \times 105$ и $CBR=5\%$, 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 22 дебљине 6цм
- остали слојеви конструкције саобраћајнице од каменог агрегата

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 954/26, од 08.04.2026.год. за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду за изградњу Вишепородичне стамбене зграде у ул. Ивана Цанкара у Врању, на к.п. 5011 и 5012 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 са асфалтним застором према фактичком катастарском стању у регулационој ширини од 2,5+5,0+3,5м укупно 11,0м за једносмерно кретање моторног саобраћаја, док је планом предвиђена у профилу IV₁₆ - IV₁₆ регулационе ширине 10,00м (2,00м+6,00м+2,00м) на к.п. бр.5013 (ул. Ивана Цанкара)

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.5013 (ул. Ивана Цанкара).
- Саобраћајни прикључак са предметне парцеле извести како је приказано у Идејном решењу бр. 10/26 од марта 2026.године пројектанта Атеље „ГЕА“ ПР Партизанска 10 Врање, дипл.инж.арх. Чедомир Марковић, лиценца бр. 300 1174 03, а према регулационо - нивелационом решењу ПГР Зоне 1 – Централна зона 1 у Врању, у ширини од минимум 5.50м целом дужином за кретање путничких и противпожарних возила.
- Саобраћајни прикључак планирати на стамбену саобраћајницу ул. Ивана Цанкара (IV₁₆ - IV₁₆ регулационе ширине 10,00м (2,00м+6,00м+2,00м) на к.п. бр.5013, са радијусом лепеза прилагођених категорији предметне саобраћајнице.
- Саобраћајни прикључак пројектовати без трака за излив и убрзање возила са/на стамбену саобраћајницу ул. Ивана Цанкара (IV₁₆ - IV₁₆ регулационе ширине 10,00м (2,00м+6,00м+2,00м) на к.п. бр.5013.
- 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. Ивана Цанкара (IV₁₆ - IV₁₆ регулационе ширине 10,00м (2,00м+6,00м+2,00м) на к.п. бр.5013.
- 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. Ивана Цанкара (IV₁₆ - IV₁₆ регулационе ширине 10,00м (2,00м+6,00м+2,00м) на к.п. бр.5013, у складу са планираним режимом саобраћаја на локацији комплекса.

Како је приказано у Идејном решењу бр. 10/26 од марта 2026.године пројектанта Атеље „ГЕА“ ПР Партизанска 10 Врање, планирана су један пешачки и један саобраћајни прикључка на стамбену саобраћајницу ул. Ивана Цанкара (IV₁₆ - IV₁₆ регулационе ширине 10,00м (2,00м+6,00м+2,00м) на к.п. бр.5013. Како је улица изведена у регулационој ширини у једносмерном режиму саобраћаја, дозвољава се скретање у једном правцу, 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 прилагођена коловозу стамбене саобраћајнице ул. Ивана Цанкара (IV₁₆ - IV₁₆ регулационе ширине 10,00м (2,00м+6,00м+2,00м) на к.п. бр.5013.

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 5,5м 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 западне стране 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 уцртани су сви параметри прикључка на постојећу стамбену саобраћајницу ул. Ивана Цанкара (IV₁₆ - IV₁₆ регулационе ширине 10,00м (2,00м+6,00м+2,00м) на к.п. бр.5013.

9.2. Водоводна и канализациона 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 Вишепородичне стамбене зграде у ул. Ивана Цанкара у Врању, на к.п. 5011 и 5012 Врање I, у оквиру Плана генералне регулације Зоне 1 – Централна зона у Врању (Сл.гласник града Врања 14/25), бр. 1247/2 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 уцртано 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 110мм. 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 објект изграђен. Прикључење је предвиђено из улице Ивана Цанкара.
 - Радни притисак у градској водоводној мрежи на месту прикључка износи 2,5 бара.
 - На основу достављене техничке документације и захтева Инвеститора, одобрава се прикључење планираног објекта на постојећу комуналну инфраструктуру ЈП „ВОДОВОД“ Врање у улици Ивана Цанкара 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 улици Ивана Цанкара .
 - 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 1.6 x 2.0 x 1.5м. Шахт мора имати уграђене пењалице или прикладне мердевине и ливено-гвоздени или пластични поклопац одређене носивости, округлог облика димензија мин Р600мм.
 - Мерење потрошње и одвајање инсталација: Унутар главног водомерног окна обавезна је уградња три независна главна водомера са припадајућом арматуром:
 - Санитарна потрошња – водомер Ø40, Ø20,
 - Водомер за унутрашња хидрантску мрежу – Ø50
 - Водомер за сплинклер – Ø100
- 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.
 - 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 објект 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 објект, 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.
- У односу на утврђену осовину колектора на терену, потребно прикључење санитарних отпадних вода из објекта одобрава се на уличну мрежу фекалне канализације у улици Ивана Цанкара.
- 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 улици Ивана Цанкара, 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, 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, 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 растојеању 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 за кућне прикључке.
- 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 улици Ивана Цанкара.
- 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 пљуска 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 атмосферске канализације пројектовати од једнослојног ПВЦ материјала ободне крутости СН8.
- 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 објеката 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. Ивана Цанкара (IV₁₆ - IV₁₆ регулационе ширине 10,00м (2,00м+6,00м+2,00м) на к.п. бр.5013.

9.3. Електроенергетска инфраструктура

Прикључење планираних објеката 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 Вишепородичне стамбене зграде у ул. Ивана Цанкара у Врању, на к.п. 5011 и 5012 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.10.22-160256/2-26, од 30.04.2026.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: подземни кабал 10/04кV „Педагошка“ до ТС „Ватрогасни дом“ и подземни 0,4 кабал из ТС 10/04кV „Педагошка“.
- Подземна нисконапонска мрежа није геодетски снимљена у катастру подземних и надземних инсталација, већ је скица уцртаних ЕЕО дата у прилогу.
- При изради техничке документације, изградње и употребе објеката потребно је испоштовати све одредбе Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 кV до 400 кV („Сл. Лист СФРЈ“, број 65/88 и 18/92) као и 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.
- 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 „Педагошка“ (објекат бр.3), која је изграђена на кп.бр. 5005/5 КО Врање 1, до кабловске прикључне кутије (КПК) типа ЕВ-2П на стамбеном објекту.
- На погодном месту на делу спољашње фасаде стамбеног објекта, што ближе стамбеном улазу у зграду, 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 Вишепородичне стамбене зграде у ул. Ивана Цанкара у Врању, на к.п. 5011 и 5012 КО 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 211-174838-3/2026 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 предметној катастарској парцели не постоје телекомуникациони (ТК) објекти и подземни телекомуникациони каблови Телеком-а Србија, дајемо сагласност за извођење радова под следећим условима:

- 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” - Служба за мрежне операције Врање, шеф Тома Димитријевић, контакт телефон 017/417-081. Трошкове евентуалног измештања сноси Извођач-инвеститор.
- 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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

- 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.
- ОДО орман треба уземљити применом посебног уземљивача у односу на громобранско и ЕЕ уземљење, максималног отпора уземљења $< 30 \Omega$, или ако објект има темељне уземљиваче онда од ОДО ормана до најближе сабирнице положити кабл П/Ф Ø16мм².
- 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 цеву, предвидети простор за уградњу оптичке спратне кутије, димензија 430x300x200 мм (вис x шир x дуб).
- 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.
- 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.
- 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.

Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

- Од планираног места концентрације ТФ инсталација у ИТО (инсталациони телефонски орман) у приземљу објекта, до границе грађевинске парцеле са улицом односно до најближег места за прикључење објекта на постојећу ТК инфраструктуру, потребно је положити 1 ПЕ цев Ø 40мм. Наведена цев се полаже у ров дубине 0,8 м и треба да буду проходне у целој дужини, без тачке прекида.
- Пуштање у ТК саобраћај нових веза и сеоба, који су предмет издатих Услови, биће извршено на захтев појединачних корисника, по прикључењу објекта на приступну мрежу Телекома.

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 стамбени, у функцији вишепородичног становања са наменом: ВИШЕПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА и као такав не представља 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.

Прикупљање и одвожење комуналног смећа ускладити са условима ЈКП Комрад из Врања, које је задужено за ту делатност на територији Града Врања. За потребе прикупљања комуналног смећа потребно је обезбедити поцинковане контејнере капацитета 1,1м³ (један контејнер на 15 стамбених јединица) или полуподземне контејнере (један полуподземни контејнер мења 4 поцинкована контејнера запремине 1,1м³).

Подлога за прилаз контејнерима је од чврстог материјала без степеника, и плато са контејнерима омогућава једноставан приступ корисницима. Контејнери су смештени на адекватном месту и омогућен је директан приступ са приступне улице Ивана Цанкара. 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, непокретних културних и природних добара

Према Плану генералне регулације зоне 1 у Врању – Централна зона у Врању (Сл.гласник града Врања 14/25) кат. парцеле бр. 5011 и 5012 К.О. Врање 1 се налазе у обухвату СТУДИЈЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА (ПГР ВРАЊЕ - ЗОНА 1) која је израђена 2024.год. од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш (Слика 16).

Предметна локација се налази у обухвату ПКИЦ “ВАРОШ МАХАЛА” ИЗ СТУДИЈЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА (ПГР ВРАЊЕ - ЗОНА 1) која је израђена 2024.год. од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш, због чега су од надлежног имаоца јавних овлашћења прибављени Услови за предузимање мера техничке заштите, које је ван обједињене процедуре издао Завод за заштиту споменика културе Ниш број: 1704/2-03 од 03.11.2025.год. којима су између осталог дефинисани следећи услови:

- Спровести графичку анализу непосредног окружења и применити смернице за дизајн у историјском делу Врања.
- Обавезно је извршити детаљно техничко и фото снимање постојећег објекта на к.п. бр. 5012 К.О. Врање 1.
- Елаборат постојећег стања објекта, заједно са архивском документацијом доставити надлежном заводу за заштиту споменика.
- Обавезно је архитектонско-стилско и волуменско уклапање приликом пројектовања нове градње у виду уклапајућег колорита, волумена, ритмичности, али и хоризонталне и вертикалне регулације.
- Новопројектовани објекат пројектовати на начин да не одудара од окружења у коме се налази, па је потребно форму и габарит објекта планирати на начин да се оствари склад са непосредним окружењем.
- Укупна висина новопројектованог објекта несме да пређе висину објекта Педагошког факултета у непосредном окружењу, али такође треба водити рачуна о будућој изградњи на месту ватрогасног дома, чије параметре за изградњу јавног објекта треба узети у обзир.

- Објекат планирати једноставне правоугаоне геометрије и форме.
- Кров, изглед кровних равни и покривач усклађивати са окружењем.
- Ритам и облик отвора пројектовати на начин да се оствари склад и ритмичност карактеристична за класичне моделе градње.
- Колорит објекта, завршну обраду и материјализацију усклађивати са препорученим смерницама за историјске целине.

За потребе инвеститора „СТИЛ ГРАДЊА 2026“ Д.О.О. Врање, ул. Сутјескина бр.22, стан 25, 17501 Врање, на основу Услови за предузимање мера техничке заштите, урађена је урбанистичка анализа за преиспитивање могућности изградње **ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ (КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ: 112222, КАТЕГОРИЈА „V“ - 100%), у ул. Ивана Цанкара у Врању, на кат. парцели бр. 5011 и 5012 К.О. Врање 1, до висине 18,00 m**, по питању уједначавања висине новопроектваног објекта са постојећим референтним објектом Педагошког факултета, који се налази у непосредној зони интервенције предметног блока.

Анализа се израђује на основу чл. 60. става 6. 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), као и Упутства о примени појединих одредби Закона о планирању и изградњи (бр. 011-00-605/2020-1 од 27.11.2020. године)¹.

Према прописима о планирању и изградњи, предвиђено је да надлежна институција Завод за заштиту споменика културе Ниш, донесе сагласност пре почетка израде урбанистичког пројекта којим се планира висинско уједначавање венца / племена објекта изграђених у блоку, у непосредној зони интервенције до максимално предвиђене висине легално изграђеног објекта.

Надлежна институција Завод за заштиту споменика културе Ниш је на основу анализе и Идејног архитектонског решења бр. 10/26 од марта 2026.године пројектанта Атеље „ГЕА“ ПР Партизанска 10 Врање, дипл.инж.арх. Чедомир Марковић, лиценца бр. 300 1174 03, издала **Сагласност на пројектну документацију Идејно решење за изградњу Вишепородичне стамбене зграде у ул. Ивана Цанкара у Врању, на к.п. 5011 и 5012 КО Врање I, број: 964/2-03 од 22.05.2026.год.** чиме се потврђује да је објекат пројектован у складу са МЕРАМА ЗАШТИТЕ ЗА ПКИЦ “ВАРОШ МАХАЛА” ИЗ СТУДИЈЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА (ПГР ВРАЊЕ - ЗОНА 1).

Вредновањем погодности локације, оцењено је да нема посебних ограничења за пројектовање и изградњу објекта висине **18 m**, при чему треба тежити да се нова структура визуелно и обликовно укомпоује у постојећи блок, у циљу постизања вишег нивоа квалитета урбаног простора, а уз економичније коришћење грађевинског земљишта централне градске зоне.

Према Плану Генералне регулације Зоне 1 у Врању предметни простор се налази у зони претежне намене Становање средњих густина (остала намена) максималне спратности објекта П+3, у Типичној урбаној зони 1.3. Такође се налази у оквиру просторне културно-историјске целине „Варош махала“, а на к.п. бр. 5012 К.О. Врање 1 се налази објекат од вредности.

На основу анализе непосредног окружења предметне локације (Слика 14 и 15 – приказ блока и уклапање волумена, хоризонталне и вертикалне регулације фронта планираних објеката уз ул. Ивана Цанкара - Урбана трансформација блока), у погледу намене површина и објеката, саобраћајне опслужености и инфраструктурне опремљености, предметна локација има потенцијал за изградњу вишепородичног стамбеног објекта висине **18,0 m**, уместо планом предвиђене спратности П+3.

Блок је оивичен са севера Градским парком, са запада ул. Ивана Цанкара и Змај Јовином и са источне стране ул Партизанском. У оквиру блока доминантне су

јавне зелене површине (Градски парк и паркови испред Гимназије и Педагошког факултета) и вишеспратни јавни објекти (Гимназија „Бора Станковић“ По+П+3 релативне висине од 17,19м` до 24,18м`, Педагошки факултет По+П+2+Пк релативне висине 17,14м`, Ватрогасни дом П+1 ДО П+4 релативне висине 9,10 до 21,94м`, Дом Војске Србије П+1 релативне висине 16,80м`, пословни објект тржног центра П+2 до П+4 релативне висине 10м`,14м` до 18м`, између Гимназије и Дома војске) и неколико индивидуалних приземних стамбених објеката ниског бонитета.

Сматрамо да би се у складу са претежним наменама из ПГР-а Зоне 1 - Становање средњих густина (остала намена) и Ј.9 Администрација, изградњом два вишепородична стамбена објекта висине **18,0м`**, јужно од Педагошког факултета као референтног објекта, на парцелама к.п. бр. 5010, 5011 и 5012 К.О. Врање 1 и јавног објекта Ј.9 на парцелама к.п. бр. 5007, 5008 и 5009 К.О. Врање 1 дефинисао улични фронт блока на југо-западној страни према ул. Ивана Цанкара. На овај начин би се остварила интеракција и архитектонско-стилско и волуменско уклапање приликом пројектовања нове градње у виду уклапајућег волумена, ритмичности, али и хоризонталне и вертикалне регулације са објектом Педагошког факултета. Источна страна блока уз ул. Партизанску до раскрснице са ул. Иве Лоле Рибара, би остала отворена са директним визурама на уређене зелене површине и споменик Ослободиоцима Врања у првом плану, док би се у позадини у другом плану дискретно видео уједначен фронт објеката уз ул Ивана Цанкара.

Читав простор би доживео урбану трансформацију у јасно дефинисаној геометријској форми у облику слова „Г“, са ободно изграђеним објектима у другом фронту који су уједначене висинске регулације (са севера Гимназија „Бора Станковић“ По+П+3, са запада Педагошки факултет По+П+2+Пк и два вишепородична стамбена објекта висине до 18 м` и са југа јавни административни објект Ј.9 сличне висине). Овако формирана урбана целине око уређене зелене површине са доминантном позицијом споменика Ослободиоцима Врања у центру тог блока, представља спровођење планиране намене из ПГР-а Зоне 1 у духу смерница МЕРА ЗАШТИТЕ ЗА ЕВИДЕНТИРАНУ ПРОСТОРНУ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКУ ЦЕЛИНУ “ВАРОШ МАХАЛА” У ВРАЊУ (Слика 15).

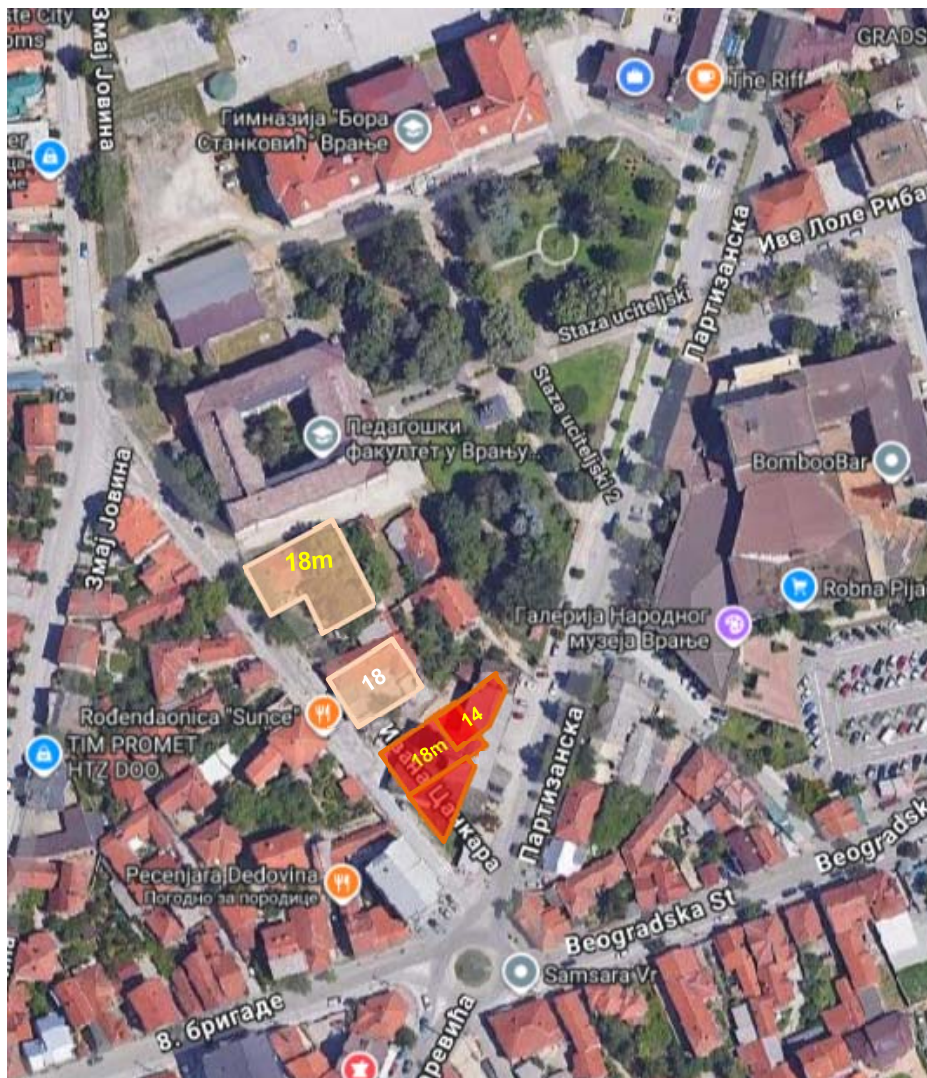
Остале границе блока би задржале постојеће стање без планираних активности у смислу нове градње.

Такође, за суседни блок оивичен ул. Ивана Цанкара, Змаја Јове и 8. Бригаде, планским документом планирана је претежна намена становање средњих густина са планираном изградњом вишепородичних стамбених објеката.

За ову намену становање средњих густина је висинска регулација дефинисана тако да максимална спратност објекта у овом блоку па и уз ул. Ивана Цанкара износи 18,0м`. Усвајањем висине **18,0м`** за релативну висину предметног вишепородичног стамбеног објекта на к.п. бр. 5011 и 5012 К.О. Врање 1 у ул. Ивана Цанкара као и за објекте који потенцијално могу бити изграђени у складу са наменом из Плана, остварило би се висинско уједначавање и са суседним блоком оивиченим ул. Ивана Цанкара, Змаја Јове и 8. Бригаде (Слика 14 и 15).



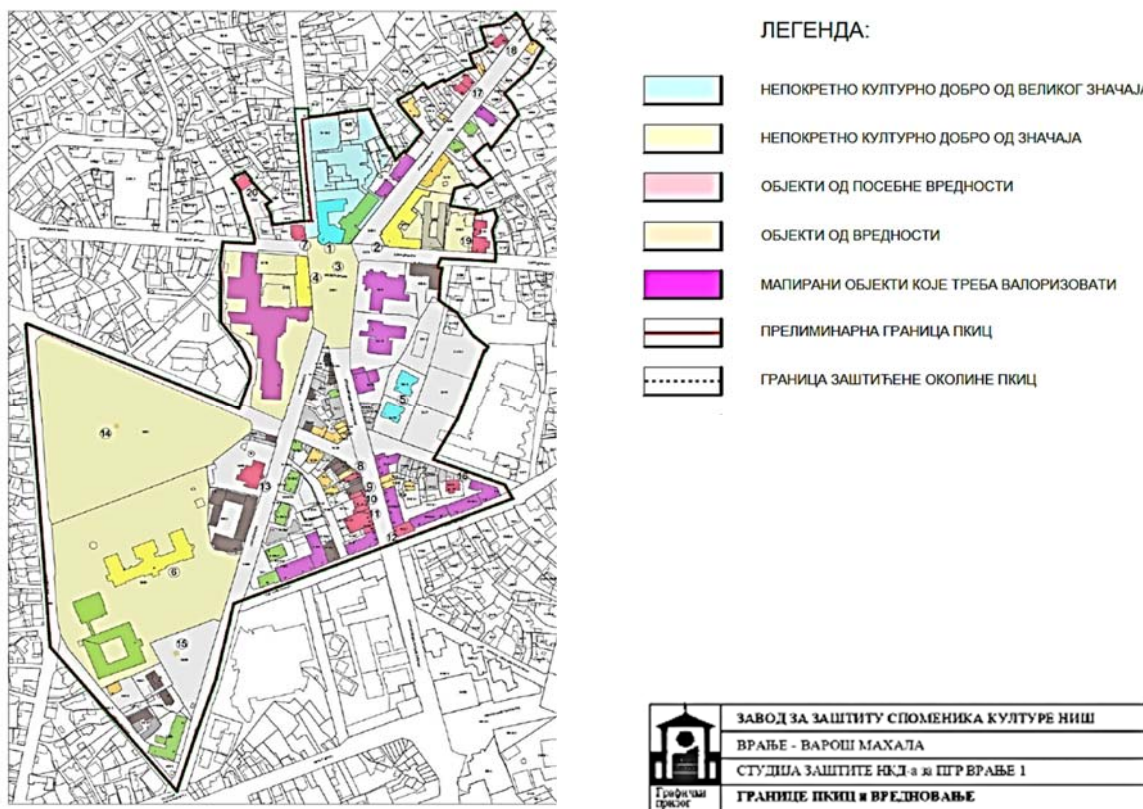
Слика 14 – Приказ блока и уклапање волумена планираних објеката – Улични фронт ул. Ивана Цанкара



Слика 15 – Приказ блока и уклапање волумена, хоризонталне и вертикалне регулације фронта планираних објеката уз ул. Ивана Цанкара - Урбана трансформација блока

На катастарској парцели бр. 5011 се налази постојећи стамбени објект П ниског бонитета, док се се на к.п.бр. 5012 налази постојећи стамбени објект По+П, који је препознат као објект од вредности у оквиру просторне културно-историјске целине „Варош махала“, а који дуги низ година није у употреби и налази се у врло лошем стању. Сви затечени објекти на предметној локацији, 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.



Слика 16 – Извод из СТУДИЈЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА
ПГР Зоне 1 у Врању – ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

13. Технички опис објекта

13.1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Идејним архитектонским решењем за изградњу ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ (КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ: 112222, КАТЕГОРИЈА „V“), у ул. Ивана Цанкара у Врању, на кат. парцели бр. 5011 и 5012 К.О. Врање 1 у Врању, утврђују се услови за изградњу објекта на основу Плана Генералне регулације – Зона 1 Врање – Централна зона („Сл. гл. Града Врања“ бр. 40/20), Студије заштите непокретног културног наслеђа (ПГР Врање – Зона 1), урбанистичких параметара, грађевинске и регулационе линије и услова прибављених ван обједињене процедуре од надлежних институција и ЈП. Објекат је постављен и нивелационо прилагођен терену у складу са условима локације и Условима за предузимање мера техничке заштите, које је издао Завод за заштиту споменика културе Ниш број: 1704/2-03 од 03.11.2025.год.

Површина предметних катастарских парцел намењених за изградњу износи 907,00м², има неправилан, трапезаст геометриски облик, што уједно представља и обухват пројекта.

ПРЕДМЕТ ПРОЈЕКТА

Планиране пројектне активности на изградњи ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ (КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ: 112222, КАТЕГОРИЈА „V“), у ул. Ивана Цанкара у Врању, на к.п. бр. 5011 и 5012 К.О. Врање 1, у складу су са пројектним задатком односе се на:

- вишепородични стамбени објекат висине 18 м`.
- зелене површине и
- паркинг простор у подземној гаражи

УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ

Овај пројекат рађен је у складу са важећим планским документом. Сви делови и фазе овог пројекта су урађени у складу са Законом о планирању и изградњи и свим важећим законским и подзаконским актима који ближе уређују пројектовање и изградњу оваквог типа објекта.

Као основу за израду пројекта обезбеђена је следећа документација:

- Пројектни задатак
- Информација о локацији: ГУ Врање, Одељење за урбанизам
број: 003337798 2025 08033 004 031 353 018 од 05.09.2025. год.
- Катастарско-топографски план - ГБ „Гео Поинт МГ“ Врање, Р 1: 500,
Број : 952-076-25320/2026 од 05.03.2026.год.
- Услови за предузимање мера техничке заштите, Завод за заштиту споменика културе Ниш број: 1704/2-03 од 03.11.2025.год.

13.2. ЛОКАЦИЈА И ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Према Плану Генералне регулације Зоне 1 у Врању предметни простор се налази у зони претежне намене Становање средњих густина (остала намена) максималне висине 18м, у Типичној урбаној зони 1.3. Такође се налази у оквиру просторне културно-историјске целине „Варош махала“, а на к.п. бр. 5012 К.О. Врање 1 се налази објекат од вредности.

Према Изводу из Листа непокретности власничка структура предметних катастарских парцела је у приватној својини више физичких лица. Укупна површина предметног обухвата је 907,00м², има неправилан, издужени трапезасти облик.

13.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Предметно подручје се налази 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), што представља плански основ. Такође се налази у оквиру просторне културно-историјске целине „Варош махала“, а на к.п. бр. 5012 К.О. Врање 1 се налази објекат од вредности.

13.4. ПЛАНИРАНИ САДРЖАЈИ

Идејно архитектонско решење предметне локације дефинише положај објекта, хоризонталну и вертикалну регулацију објекта према важећем Плану генералне регулације Зоне 1 у Врању и МЕРАМА ЗАШТИТЕ ЗА ПКИЦ “ВАРОШ МАХАЛА” ИЗ СТУДИЈЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА (ПГР ВРАЊЕ - ЗОНА 1) која је израђена 2024.год. од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш, са следећим карактеристикама:

- Планиран је слободностојећи објекат намењен вишепородичном становању.
- Минимално растојање грађевинске линије према улици, у складу са важећим Планом је 3м, па је грађевинска линија планираног објекта, према улици у најближој тачки удаљена 4,0м од регулационе линије, због усклађивања хоризонталне регулације у односу на Педагошки факултет По+П+2+Пк који представља референтан објекат.
- Минимално растојање бочних и задње грађевинске линије према границама грађевинске парцеле у складу са планом износи 4м, планирани објекат је постављен на већем удаљењу од бочних и задње границе парцеле.
- Објекат је постављен у области дефинисаној грађевинским линијама, које су постављене у складу са важећим Планским документом. Примењени су параметри пројектовања како у погледу урбаних коефицијента, тако и у

погледу неопходних удаљености објекта у односу на прописану линију границе парцеле и суседних објеката. Објекат је постављен на грађевинску линију на удаљености од 4,0м` у односу на регулациону линију са улицом Ивана Цанкара.

- Објекат се у најближој тачки, налази на удаљености од 4,00м` у односу на границу парцеле 5005/5 и 5007, на удаљености од 5,47м` у односу на границу парцеле 5008 и 5010, што је у складу са планом прописаној удаљености.
- Растојање вишепородичног објекта од бочног суседног објекта на парцели 5005/5, у односу на Педагошки факултет који је релативне висине 17,15м` тј. апсолутне коте +493.86 м.н.в, износи у најближој тачки 12,29м` чиме је испуњен параметар минимално $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта.
- Удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од бочног суседног стамбеног објекта на парцели 5010 износи 5,82м` у најближој тачки чиме је испуњен параметар минимум 5,00 m тј. $\frac{1}{4}$ висине вишег објекта уколико нема отвора на стамбеним просторијама. Како на постојећем објекту један од зидова садржи отворе за дневно осветљење, на новопројектованом објекту на фасади нису пројектовани отвори за дневно осветљење стамбених просторија.
- Растојање вишепородичног објекта од бочног суседног помоћног објекта на парцели 5007, износи 15,63м` у најближој тачки чиме је испуњен параметар минимално $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта.
- Растојање вишепородичног објекта од бочног суседног објекта на парцели 5008, износи 12,33м` у најближој тачки чиме је испуњен параметар минимално $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта.
- Спратност објекта је дефинисана релативном висином 18,0м` тј. апсолутне коте +493.35м.н.в. Намена приземља и типских спратова је становање, чиме је испуњен параметар да је максимална спратност објекта на парцели 18,0м` (осим за објекте који се налазе у обухвату Студије заштите непокретног културног наслеђа).
- Висина венца/слемена крова износи 18,00м, односно апсолутна кота венца/слемена крова објекта износи 493,35м.н.в, чиме је у односу на висину суседног објекта Педагошког факултета која износи 493.86м.н.в, извршено усклађивање висине постојећих и планираних објеката, (према Условима за предузимање мера техничке заштите, Завода за заштиту споменика културе Ниш број: 1704/2-03 од 03.11.2025.год.).
- У оквиру објекта је планирано две подрумске етажe у којима је пројектована гаража за стационирање возила, чији је капацитет одређен на основу норматива према важећем Плану генералне регулације Зоне 1 у Врању. Обезбеђено је 36 ПМ и 36 станарских остава за 36 стамбене јединице.
- Спратна висина подрума је 2,80м тј. 2,20м светле висине до геда.
- Спратна висина приземља и типских спратова износи 2,80м тј. 2,60м светле висине од коте пода до таванице.
- У оквиру парцеле предвиђено је постављање три надземних контејнера од 1,1м3 на 36 станова.

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Степен или индекс изграђености:

РГБП надземних етажа / Површина парцеле = $2719,98 / 907,00 = 3,00$

Степен или индекс заузетости:

П хоризонталне пројекције објекта / П парцеле $\times 100 = 453,33 / 907,00 \times 100 = 49,98 \%$

Зеленило:

Бруто површина под зеленилом / Површина парцеле x 100:

у директном контакту са тлом - $202,22\text{m}^2 / 907\text{m}^2 \times 100 = 22,29 \%$

зеленило изнад подземне етаже - $96,64\text{m}^2 / 907\text{m}^2 \times 100 = 10,65 \%$

13.5. ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ

Главни саобраћајни и пешачки приступ у локацију је са улице Ивана Цанкара, која по плану има ранг стамбене саобраћајнице, тип профила IV₁₆-IV₁₆ регулационе ширине 10,00м (2,00м+6,00м+2,00м).

Станари зграде улазе преко главног улаза у новопроектовани објект са улице Ивана Цанкара. Предвиђен је саобраћајни улаз у локацију за станаре, интервентна возила и евакуацију преко интерне саобраћајнице ширине 5,50м.

Пешачки приступ стамбеном и пословним улазима је директно са тротоара у паду ка улици који је димензионисан у складу са правилима приступачности.

13.6. ПАРКИРАЊЕ

На парцели је предвиђен паркинг простор који ће се налазити у подруму будућег објекта на два подземна нивоа, са улазом из улице Ивана Цанкара. Спуштање на други подземни ниво за паркирање планиран је аутолифтом. Планирано паркирање је под углом од 90⁰ са 36 паркинг места, од чега су два паркинг места намењена особама са посебним потребама. Облагање паркинг места је ливеног противклизног материјала намењеног затвореним паркинг просторима.

Нагиб приступне рампе за гаражу износи 12%. У централном делу гараже пројектовано је евакуационо степениште са две тампон просторије, путничким лифтом за 8 особа и теретним аутолифт носивости 3600кг.

Врста садржаја	Потребан број паркинг места
СТАНОВАЊЕ (колективно)	1-1,2 ПМ/ 1 стамбена јединица (1/2 возила се смешта у оквиру габарита објекта)

Обрачун броја паркинг места:

Врста садржаја	Потребан број паркинг места
СТАНОВАЊЕ (колективно):	1-1,2 ПМ/ 1 стамбена јединица – потребно 36ПМ / стамбена јединица
ОСТВАРЕНО УКУПНО ПМ:	36ПМ (од чега 2ПМ намењена за посебним потребама)

13.7. НУЛТА КОТА ТЕРЕНА И КОТА ПРИЗЕМЉА

На основу посебних правила у односу на нивелацију терена и приступне саобраћајнице одређене су нулте коте терена и нулта кота приземља објекта. За нулту коту терена је усвојена вредност изражена у апсолутној коти од +475,35м.н.в.

Нулта кота приземља планираног објекта одређена је у односу на усвојену нулту коту терена тј. јавне саобраћајнице и износи + 0,52м` тј. изражено у апсолутној коти износи +475,87м.н.в. На тај начин би се обезбедио бољи квалитет становима на приземној етажи.

13.8. МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА НАГИБ ТЕРЕНА

Висина објекта је растојање од нулте коте терена до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Максимална висина објекта је 18,00 м, изражена у апсолутној коти од +493.35м.н.в. што се усваја за максималну висину објекта.

13.9. ПРОСТОРИ ЗА КРЕТАЊЕ У СТАМБЕНОЈ ЗГРАДИ

Улаз у зграду

Улазни простор у зграду пројектован је тако да је омогућен надзор над улазом у објекат, комуникација посетилаца са станарима (интерфон) и достава поште, у складу са прописима приступачности.

На улазу у стамбену зграду предвиђен је ветробран у складу са бројем станара који га користе, као и према опреми. Дубина ветробрана главног улаза у зграду износи 180см, а најмања ширина износи 300см. Најмања светла висина просторије ветробрана износи 280 см. Улазна врата у стамбену зграду су двокрилна минималне светле ширине 180 см и отварају се према спољашњем простору.

Простори за хоризонтално кретање

Простори за хоризонтално кретање којима је омогућено повезивање станова и других простора у згради на истом нивоу су димензија: најмања светла ширина 140 см; најмања светла висина 240см.

Димензије помоћних или техничких простора за хоризонтално кретање су: најмања светла ширина износи 120 см; најмања светла висина износи 220 см.

Простори за вертикално кретање

Степенишним простором омогућен је приступ просторима за хоризонтално кретање. Минималне димензије пројектованог степенишног простора су:

- светла ширина степенишног крака и подеста износи 120 см;
- светла ширина простора испред улаза у друге просторије, станове или лифт износи мин.150 см;
- светла висина између два степенишна крака износи 220 см;
- висина степеника износи највише 18 см, а ширина базишта износи најмање 28 см, осим за степенице ка подруму или тавану или другим помоћним односно техничким просторима у згради, чије димензије су максимално 20 см висине, а минимално 25 см ширине базишта.

Лифт је одговарајућег капацитета и карактеристика у складу са стандардима приступачности и прописима којима се уређује ова област. Испод возног окна лифта се не налазе стамбене и пословне просторије и склоништа.

Помоћни простори у стамбеној згради

У згради је предвидеђена просторија за смештај прибора за одржавање хигијене зграде у подруму на нивоу -1, минималне површине пода 2,0 m² и најмање светле висине 220 см са тачећим местом са сливником у поду, а површине подова и зидова ове просторије омогућавају мокро чишћење.

13.10. ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА

ПОДРУМ (ниво -2) – техничке просторије, станарске оставе, гаража до које се стиже аутолифтом носивости 3600кг. У гаражи је пројектовано 19 гаражних места. На нивоу

подрума пројектовано је степенишно језгро са тампон просторијом и путничким лифтом за 8 особа и тампон просторијом.

ПОДРУМ (ниво -1) – техничке просторије, станарске оставе, гаража до које се стиже двосмерном колском рампом. У гаражи је пројектовано 17 гаражних места, од тога је 2 ПМ предвиђено за паркирање возила особа са инвалидитетом. На нивоу подрума пројектовано је степенишно језгро са тампон просторијом и путничким лифтом за 8 особа и тампон просторијом.

ПРИЗЕМЉЕ - У оквиру етаже, планирано је шест стамбених јединица, улаз у стамбени део објекта са ветробраном, степенишно језгро са путничким лифтом за 8 особа и тампон просторијом.

ПРВИ СПРАТ - На првом спрату је планирано шест стамбених јединица, степенишно језгро са путничким лифтом за 8 особа и тампон просторијом.

ДРУГИ СПРАТ - На другом спрату пројектовано је шест стамбених јединица, степенишно језгро са путничким лифтом за 8 особа и тампон просторијом.

ТРЕЋИ СПРАТ - На трећем спрату пројектовано је шест стамбених јединица, степенишно језгро са путничким лифтом за 8 особа и тампон просторијом.

ЧЕТВРТИ СПРАТ – На четвртм спрату пројектовано је шест стамбених јединица, степенишно језгро са путничким лифтом за 8 особа и тампон просторијом.

ПЕТИ СПРАТ – на петом спрату пројектовано је шест стамбених јединица, степенишно језгро са путничким лифтом за 8 особа и тампон просторијом.

13.11. СТАНОВАЊЕ

Број стамбених јединица, као и структура станова су пројектовани у складу са жељом инвеститора, а у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службеном гласнику РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015) и Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Сл.лист Београда бр. 32 / III/ 83, 5/88).

Величина стана одређена је нето корисном површином стана израчунатом према стандарду СРПС.У.Ц2.100:2002.

Пројектом је предвиђена изградња 36 стамбених јединица укупне нето површине 2.128,79м².

13.12. КАТЕГОРИЈА И КЛАСИФИКАЦИЈА ОБЈЕКТА

КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ: 112222, КАТЕГОРИЈА „V“ - Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак преко 2.000 м² – 100,00%.

13.13. МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА, КОНСТРУКЦИЈА, ЕЛЕМЕНТИ, МАТЕРИЈАЛИ И ЗАВРШНА ОБРАДА ЗГРАДЕ И СТАНА

Како је објекат дефинисан да буде енергетски разред "А" у даљој техничкој разради ускладити дебљине изолације, спољашњу столарију и термотехничку опрему према жељеном разреду.

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.

Објекат конструктивно решавати као скелетни систем градње са А.Б. стубовима, А.Б. гредама и А.Б. међуспратним конструкцијама, као носећим елементима. Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 9 MCS.

Спољашњи зидови објекта ће бити изведени од термоблокова $d=20$ цм + слоја за термоизолацију $d=10$ цм. Спољашње површине зидова се финално облажу силикатно-силиконским малтером. Унутрашње површине спољних зидова се облажу у складу са наменом просторија, природним материјалима, малтером, каменом, дрвеним талпама и сл.

Унутрашњи зидови предвиђени су од опекарских блокова разних дебљина. Обрада унутрашњих зидова – машинско малтерисање, глетовање и бојење полудисперзивним бојама. На зидовима кухиња и санитарних чворова предвиђене су керамичке плочице.

Фасадна столарија објекта је од алуминијумских или ПВЦ профила са изо-стаклом, у боји по избору пројектанта. Сходно правилнику о енергетској ефикасности, сву спољњу столарију предвидети са термо-прекидом, комбинацијом стоп-сол и нискоемисионог стакла и максималним коефицијентом пролаза топлоте $1,5 \text{ W}^\circ\text{K}/\text{m}^2$ конструкције.

Унутрашња столарија је индустријске производње, по избору пројектанта.

Подна облога је од гранитне керамике и подних плочица са адекватном подлогом и обимним лајснама. У мокрим чворовима предвиђена је кошуљица са падом и адекватном хидроизолацијом. Предвиђене су подне керамичке плочице постављене на адекватну подлогу/лепак (неклизајуће, уобичајеног формата-30/30).

Инсталације: Електро-инсталације и инсталације водовода и канализације ће бити урађене по посебним пројектима инсталација, поштујући прописе за сваку врсту, користећи савремена сазнања из сваке струке. Пројекти инсталација ће бити прилагођени техничким условима за сваку од инсталација на локацији.

У техничкој документацији предвидети начин загревања објекта.

Фасаде, облик кровних равни, примењени материјали и други елементи новопроектваног објекта својим волуменом не угрожава предеоне и природне вредности простора, већ архитектура новопроектваног објекта доприноси амбијенталним вредностима подручја.

Кровна конструкција је пројектована као раван непроходни кров. Пад кровне равни износи 2° што је у складу са правилима градње за равне кровове.

Преко слојева за пад од бетона постављају се плоче минералне вуне $d=20$ цм као термоизолација, затим слој парне бране од ПЕ фолије и завршни слој је слободно положена и механички причвршћена хидроизолациона (Сикаплан, X-Дек 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.

Одводњавање крова ће бити организовано системом вертикалних олука до околних зелених површина у оквиру сопствене парцеле.

13.14. ИНСТАЛАЦИЈЕ И ИНФРАСТРУКТУРА

14.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Пројектом је дефинисано саобраћајно решење предметне локације. Предвиђене су интерне саобраћајнице које улазе у границу предметне парцеле и својим профилима обезбеђују кретање пешака, кретање и паркирање возила и интервентних возила.

Прикључење планираног објекта на саобраћајну инфраструктуру планитати, пројектовати и изводити према Техничким условима и Сагласности на локацију ЈП „Урбанизам и изградња Града Врања“.

14.2. ВОДОВОДНА И КНАЛИЗАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Прикључење планираног објекта на водоводну и канализациону мрежу планитати, пројектовати и изводити према Техничким условима и Сагласности на локацију, ЈП „Водовод“ Врање.

14.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Прикључење планираног објекта на електроенергетску мрежу планитати, пројектовати и изводити према Техничким условима и Сагласности на локацију, ЕПС Дистрибуција, Сектор за енергетику и инвестиције, Служба за инвестиције и основна средства Врање.

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.

Концентрација бројила за стамбену зграду са више станова изводи се у разводним орманима у степенишном простору или улазном холу зграде, у за то предвиђеним нишама.

14.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Прикључење планираног објекта на електроенергетску мрежу планитати, пројектовати и изводити према Техничким условима и Сагласности на локацију, „Телеком Србија“ Регија Ниш, Извршна јединица Врање.

У стамбеној згради се планира инсталација заједничког антенског система и/или могућност развода за кабловски дистрибуциони систем.

У стамбеној згради се планира интерфонски систем којим се омогућава комуникација и даљинско отварање улазних врата зграде. Сваки стан мора бити опремљен електричном инсталацијом звучне сигнализације са улаза у зграду и стан.

14.5. ТЕРМОМАШИНСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Прикључење планираног објекта на топоводну мрежу даљинског грејања није планирано на даљински систем грејања, због непостојања техничких могућности. За дистрибуирање топлотне енергије у Врању тренуто је задужено ЈП „Нови дом“.

Планирано је индивидуално грејање домаћинстава у оквиру објекта на топлотне пумпе у складу са потребним капацитетима. Загревањем простора и просторија у стану, у зависности од намене постижу се вредности од 20 до 24°C.

Инсталације вештачког проветравања морају се предвидети за следеће просторе у стану: простор за припремање хране (кухиња), купатило, WC и кухињске оставе.

Инсталације вештачког проветравања морају се планирати за следеће техничке просторе: простор за смештај електро-машинске опреме за лифт и лифтовска окна, гаража а у складу са посебним прописима који уређују наведене области или условима јавних комуналних предузећа.

14.6. ЛИФТ СА МАШИНСКОМ ПРОСТОРИЈОМ

За вертикалне комуникације поред класичних степеништа предвиђен је један електрични лифт капацитета за 8 особа са машинском просторијом у оквиру возног окна за смештање командног ормара и погона са осталим уређајима.

То су лифтови чије су кабине посебно прилагођене својом унутрашњошћу и дизајном за стамбене објекте. Тој врсти лифтова се додају разни сигурносни системи.

За вертикалне комуникације у оквиру гаражног простора предвиђен је један теретни аутолифт носивости 3600кг са машинском просторијом на подземном нивоу -2 за смештање командног ормара и погона са осталим уређајима.

То су лифтови чије су кабине посебно прилагођене својом унутрашњошћу и дизајном за вертикални транспорт аутомобила за потребе стамбеног објекта. Тој врсти лифтова се додају разни сигурносни системи.

14.7. ОДНОШЕЊЕ ОТПАДА

Прикупљање и одвожење комуналног смећа ускладити са условима ЈКП Комрад из Врања, које је задужено за ту делатност на територији Града Врања. За потребе прикупљања комуналног смећа потребно је обезбедити поцинковане контејнере капацитета 1,1м³ (један контејнер на 15 стамбених јединица) или полуподземне контејнере (један полуподземни контејнер мења 4 поцинкована контејнера запремине 1,1м³).

Подлога за прилаз контејнерима је од чврстог материјала без степеника, и плато са контејнерима омогућава једноставан приступ корисницима. Контејнери су смештени на адекватном месту и омогућен је директан приступ са приступне улице Ивана Цанкара.

13.15. ИНЖИЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

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

13.16. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Планирани комплекс, не представља објекат који може утицати на загађење животне средине, али због непосредне близине Врањске реке потребно је обратити пажњу на заштиту вода.

13.17. ФАСАДЕ И СТИЛСКА ПРИПАДНОСТ

Објекат је пројектован у духу савремене архитектуре и уклопљен у амбијенталну целину и окружење. Овакво архитектонско решење је у потпуности примерено за централни део града. Архитектура и форма је у складу са референтним објектом по хоризонталном повезивању. Фасадна платна се одликују симетријом а читава форма објекта је без сувишних детаља што је у складу са локацијом и референтним објектом Педагошког факултета. Користили смо дискретно елементе фасадне пластике хоризонталног кровног венца, материјализације и боја фасаде са постојећег објекта на к.п.бр. 5012 КО Врање 1, који је препознат као објекат од вредности у оквиру просторне културно-историјске целине „Варош махала“.

13.18. ВИСИНСКО УЈЕДНАЧАВАЊЕ ОБЈЕКТА

Објекат је пројектован у складу са МЕРАМА ЗАШТИТЕ ЗА ПКИЦ “ВАРОШ МАХАЛА” ИЗ СТУДИЈЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА (ПГР ВРАЊЕ - ЗОНА 1), која је израђена 2024.год. од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш.

Према прописима о планирању и изградњи, предвиђено је да надлежна институција Завод за заштиту споменика културе Ниш, донесе сагласност пре почетка израде урбанистичког пројекта којим се планира висинско уједначавање венца / слемена објекта изграђених у блоку, у непосредној зони интервенције до максимално предвиђене висине легално изграђеног објекта.

Надлежна институција Завод за заштиту споменика културе Ниш је на основу анализе и Идејног архитектонског решења бр. 10/26 од марта 2026.године пројектанта Атеље „ГЕА“ ПР Партизанска 10 Врање, дипл.инж.арх. Чедомир Марковић, лиценца бр. 300 1174 03, издала **Сагласност на пројектну документацију Идејно решење за**

изградњу Вишепородичне стамбене зграде у ул. Ивана Цанкара у Врању, на к.п. 5011 и 5012 КО Врање I, број: 964/2-03 од 22.05.2026.год. чиме се потврђује да је објекат пројектован у складу са МЕРАМА ЗАШТИТЕ ЗА ПКИЦ “ВАРОШ МАХАЛА” ИЗ СТУДИЈЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА (ПГР ВРАЊЕ - ЗОНА 1).

Вредновањем погодности локације, оцењено је да нема посебних ограничења за пројектовање и изградњу објекта висине **18 m**, при чему треба тежити да се нова структура визуелно и обликовно укомпонује у постојећи блок, у циљу постизања вишег нивоа квалитета урбаног простора, а уз економичније коришћење грађевинског земљишта централне градске зоне.

13.19. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

У погледу заштите од пожара објекат је пројектован у складу са важећом регулативом, са адекватним путевима за евакуацију из објекта, као и свим потребним системима и опремом за заштиту од пожара.

Све мере заштите од пожара предвидети у складу са Законом о заштити од пожара (“Сл. гласник РС” бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018, и 87/2018 – др. закон), правилницима и нормативима.

Надлежном Одељењу МУП-а потребно је доставити Пројекат за извођење на сагласност. Пројекат за извођење израдити у складу са Законом о заштити од пожара (Сл.гласник РС бр. 111/2009 и 20/2015)

У свему се придржавати услова издатих од надлежног органа МУП Сектор за ванредне ситуације.

13.20. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Како је објекат дефинисан да буде енергетски разред "А" у даљој техничкој разради ускладити дебљине изолације, спољашњу столарију и термотехничку опрему према жељеном разреду. Објекат пројектовати у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, број 061/2011 од 19.08.2011. године).

13.21. ОСТАЛЕ МЕРЕ

21.1. ОБЕЗБЕЂЕЊЕ НЕСМЕТАНОГ КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА

Посебна пажња је усмерена на приступачност објекта, чиме ће се обезбедити равноправно уживање свих људских права и основних слобода. Предузете су све одговарајуће мере да би се особама са инвалидитетом, деци и старим особама, равноправно са другима обезбедио приступ физичком окружењу. Наведене мере укључују: уклањање препрека и баријера за приступ, кретање и боравак, односно коришћење у складу са одговарајућим техничким прописима и Правилником о техничким стандарсима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. Гласник РС“, бр. 22/2015). Сходно томе пројектом су предвиђена два паркинг места.

21.2. ОГРАЂИВАЊЕ КОМПЛЕКСА

Планирани комплекс има намену вишепородичног становања, па се предвиђа ограђивање из безбедносних разлога и због денивелације према суседним парцелама које имају намену за индивидуално становање. Висина оградe је до 1.20м.

21.3. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

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.

13.22. ЗАВРШНЕ НАПОМЕНЕ

На основу израђене урбанистичке анализе за преиспитивање могућности изградње ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ (КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ: 112222, КАТЕГОРИЈА „V“ - 100%), у ул. Ивана Цанкара у Врању, на кат. парцели бр. 5011 и 5012 К.О. Врање 1, по питању уједначавања висине новопроектваног објекта са постојећим референтним објектом Педагошког факултета, који се налази у непосредној зони интервенције предметног блока, на основу чл. 60. става 6. 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), као и Упутства о примени појединих одредби Закона о планирању и изградњи (бр. 011-00-605/2020-1 од 27.11.2020. године)¹, прописима о планирању и изградњи, и на основу Услови за предузимање мера техничке заштите ван обједињене процедуре број: 1704/2-03 од 03.11.2025.год, од Завода за заштиту споменика културе Ниш, предложена је изградња вишепородичног стамбеног објекта релативне висине **18,0m` тј. +493,35м.н.в.** (мерено од нулте коте терена до горње коте слемена) у ул. Ивана Цанкара у Врању, на кат. парцели бр. 5011 и 5012 К.О. Врање 1.

Овом анализом смо указали на оправданост и могућности израде урбанистичког пројекта којим се планира висинско уједначавање венца или слемена објекта изграђених у блоку, у непосредној зони интервенције предметног блока, до максималне апсолутне висине референтног објекта Педагошког факултета, као и на усклађеност са СТУДИЈОМ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА ПГР Зоне 1 у Врању и Условима за предузимање мера техничке заштите, Завода за заштиту споменика културе Ниш број: 1704/2-03 од 03.11.2025.год.

Све радове изводити према важећим стандардима.

Димензије конструктивних елемената дефинисати пројектом конструкције у оквиру пројекта за грађевинску дозволу и извођење.

Уколико је то потребно, опрему монтирати пре завршетка објекта.

Сви елементи конструкције, облоге фасада, као и платоа морају бити доведени у пројектовани положај.

Минимална одступања у димензијама габарита и површинама планираног објекта су могућа, из конструктивних и других разлога јер су усвојене дефинисане идејним решењем. Тачне димензије ће се дефинисати техничком документацијом која је неопходна у поступку добијања грађевинске дозволе, са обавезом да морају бити у складу са дефинисаним урбанистичким параметрима.

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 су катастарске парцеле бр. 5011 и 5012 КО Врање 1. Укупна површина предметног обухвата је 907,00м², има неправилан трапезасти облик, налази се у граници захвата Плана генералне регулације Зоне 1 – Централна зона у Врању (Сл.гласник града Врања 14/25).

С обзиром на то да су важећим планским документом, предметне к.п. бр. 5011 и 5012 К.О. Врање 1 намењене за површину становање средњих густина (остале намене), предвиђено је формирање грађевинске парцеле, путем израде Пројекта

препарцелације (чији је саставни део Пројекат геодетског обележавања) са спровођењем у надлежном РГЗ-СКН Врање.

Поступком парцелације извршиће се спајање к.п. бр. 5011 и 5012 К.О. Врање 1 и формирање:

- ГП 1 грађевинска парцела површине 907м², која испуњава све захтеване услове у складу са важећим ПГР Зоне 1 за формирање грађевинске парцеле за потребе изградње слободностојећег објекта, односно има површину већу од 600 (907) м² и улични фронт дужи од 20 (34,53)м.

Урбанистички параметри су израчунати и архитектонско решење је израђено узимајући у обзир новопланирану грађевинску парцелу. Новопланирана грађевинска парцела је површине 907,00 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 предивиђа фазност 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 (Извод из ГУП-а Врање)	/
02. Ужи приказ локације УП-а (Извод из ПГР-а Зона 1, Врање)	/
03. Прегледни ситуациони план постојећег стања	Р 1: 500
04. Регулационо-нивелационо решење локације	Р 1: 500
05. Приказ висинског уједначавања новопроектваног са околним објектима	Р 1: 250

06. Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре
са прикључцима на спољну мрежу
07. Ситуациони приказ партерног и пејзажног уређења
08. Предлог препарцелације

P 1: 500

P 1: 500

P 1: 500

Број техничке документације: **УП-5/2026**

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

Одговорни урбаниста:



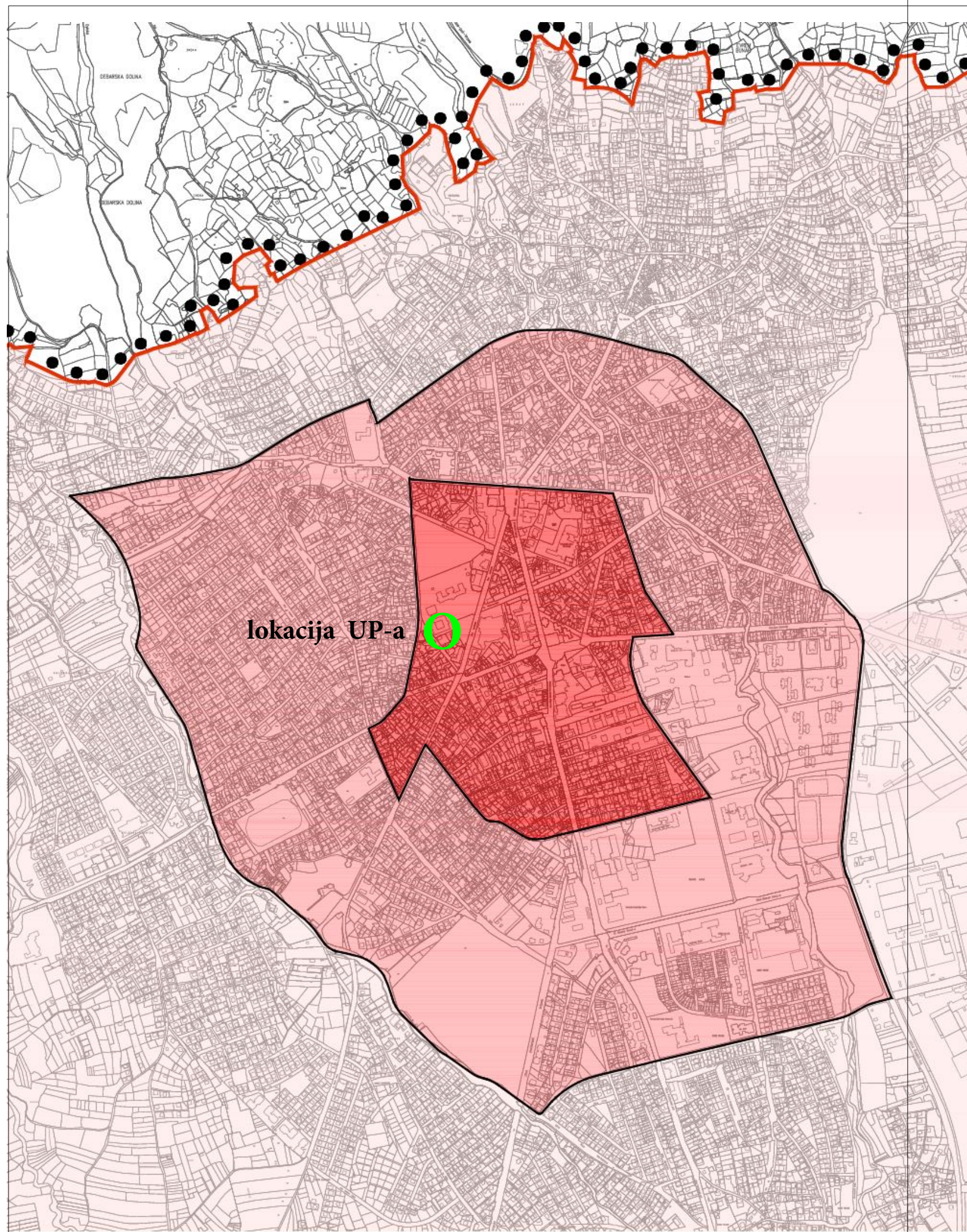
Сузана Јовановић, дипл.инж.арх.
Лиценца број 200 0615 04

Директор:

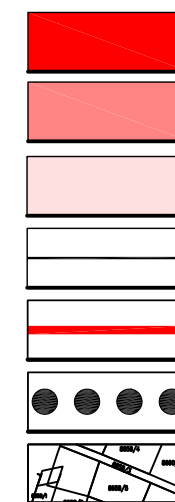


Славан Антић

- **Графички део урбанистичког пројекта**



ЛЕГЕНДА:



ЗОНА 1 - ЦЕНТРАЛНА ЗОНА

ЗОНА 2 - СРЕДЊА ЗОНА

ЗОНА 3 - ПЕРИФЕРНА ЗОНА

ГРАНИЦА ПРОСТОРНЕ ЗОНЕ

ГРАНИЦА ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ВРАЊА

ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

КАТАСТАРСКИ ПЛАН



Suzana Jovanović

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

URBANISTIČKI PROJEKAT

Višeporodična stambena zgrada u ulici
Ivana Cankara u Vranju

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

investitor:
"STIL GRADNJA 2026"
D.O.O. Vranje

razmera:

faza:

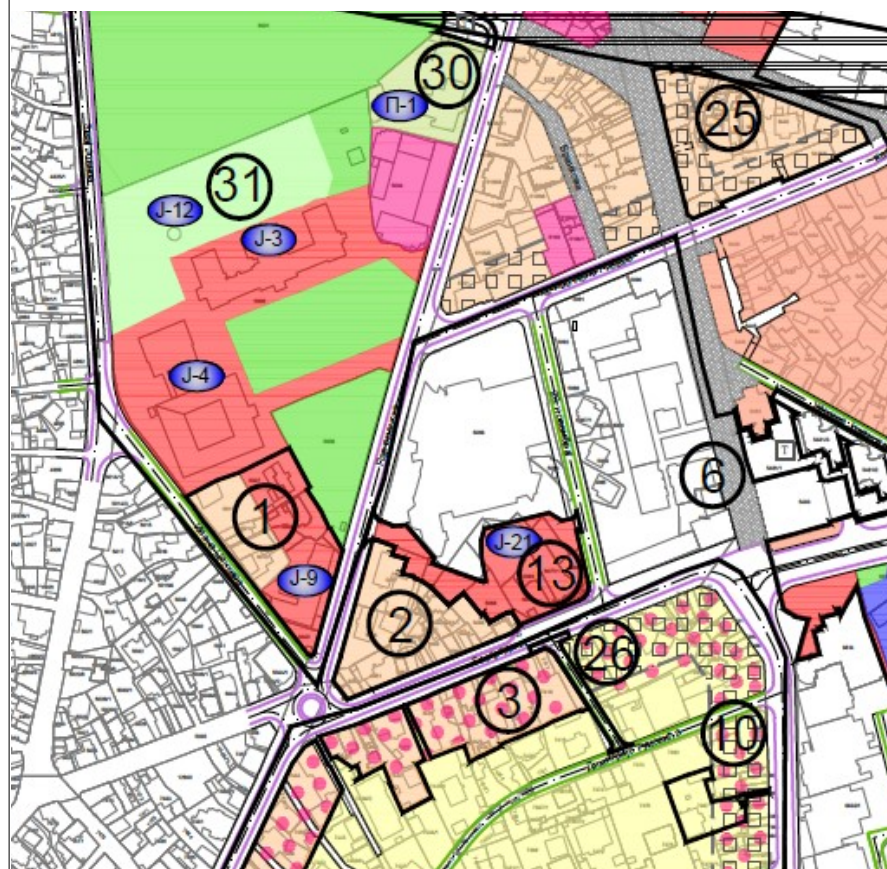
URB.

sadržaj crteža:

crtež br:

Širi prikaz lokacije UP-a (GUP Vranje)

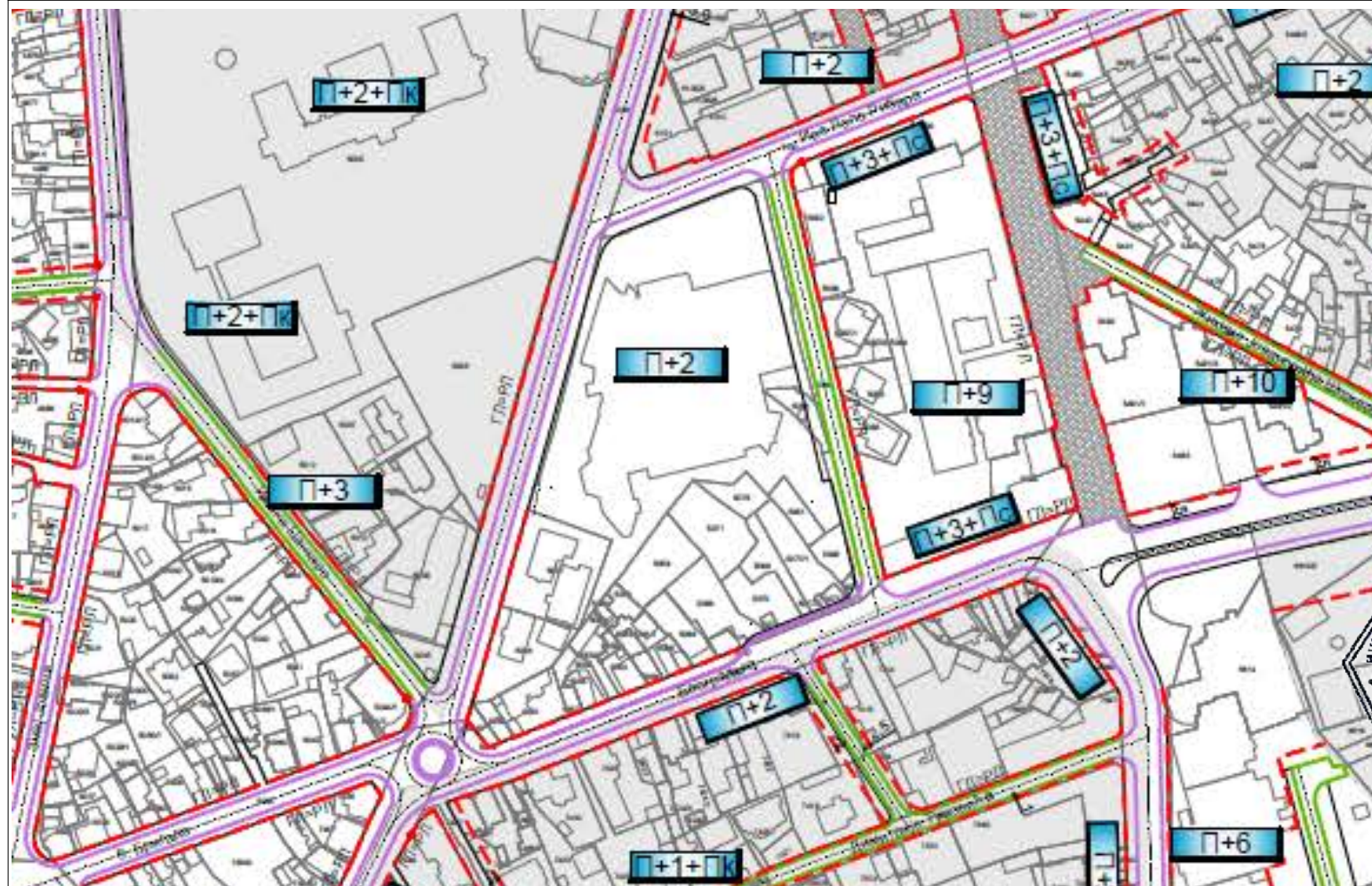
1.



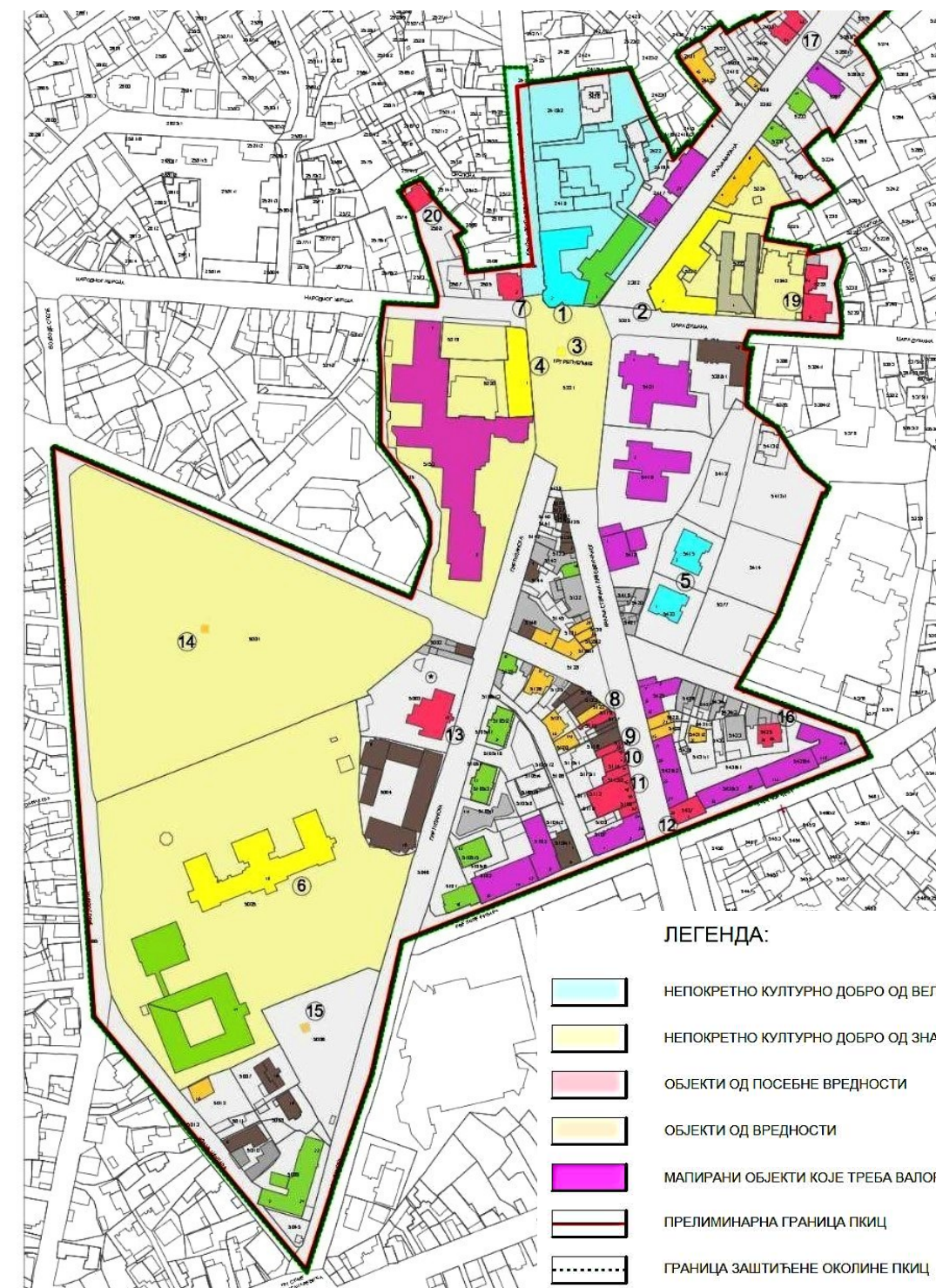
ЛЕГЕНДА: СТАНОВАЊЕ:

- МАЛИХ ГУСТИНА
- СРЕДЊИХ ГУСТИНА
- ВЕЛИКИХ ГУСТИНА
- КОМПЛЕКСНО УРБАНО ТКИВО ВЕЛИКИХ ГУСТИНА
- ПОСЕБНО СТАНОВАЊЕ ТИП Б
- ОБЈЕКТИ У НИЗУ
- КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ:**
- ПОСЛОВНО-УСЛУЖНЕ ЗОНЕ
ПОСЛОВАЊЕ
ТРГОВИНА
УГОСТИТЕЉСТВО И УСЛУГЕ
- ПОЈАС ПОСЛОВНО-УСЛУЖНИХ
САДРЖАЈА

Izvod iz PGR Zona 1 - NAMENA POVRŠINA



Izvod iz PGR Zona 1 - REGULACIJA I NIVELACIJA



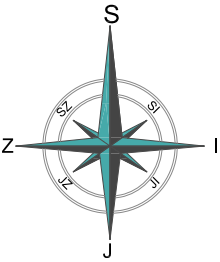
ЛЕГЕНДА:

- НЕПОКРЕТНО КУЛТУРНО ДОБРО ОД ВЕЛИКОГ ЗНАЧАЈА
- НЕПОКРЕТНО КУЛТУРНО ДОБРО ОД ЗНАЧАЈА
- ОБЈЕКТИ ОД ПОСЕБНЕ ВРЕДНОСТИ
- ОБЈЕКТИ ОД ВРЕДНОСТИ
- МАПИРАНИ ОБЈЕКТИ КОЈЕ ТРЕБА ВАЛОРИЗОВАТИ
- ПРЕЛИМИНАРНА ГРАНИЦА ПКИЦ
- ГРАНИЦА ЗАШТИЋЕНЕ ОКОЛИНЕ ПКИЦ

Izvod iz STUDIJE ZAŠTITE KULTURNOG NASLEĐA

Društvo sa ograničenom odgovornošću PAZZ D.O.O. Vranje		URBANISTIČKI PROJEKAT	
Lokacija: KO Vranje 1 k.p. 5011 i 5012		Višeporodična stambena zgrada u ulici Ivana Cankara u Vranju	
odgovorni urbanista: dipl.ing.arh: Suzana Jovanović licenca br:200 0615 04	investitor: "STIL GRADNJA 2026" D.O.O. Vranje	razmera:	faza: URB.
sadržaj crteža: Uži prikaz lokacije UP-a (izvod PGR Zone 1, Vranje)			crtež br: 2.

KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN
na k.p. br. 5011 i 5012 K.O. Vranje 1



К.О. Врање 1



ЛЕГЕНДА :

- Фактичко стање
- Катастарско стање

POSTOJEĆE STANJE

KO	kp.br.	Površina
KO Vranje 1	5011	151
	5012	756
Ukupno		907,00m ²

LEGENDA

- GRANICA URB. PROJEKTA
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- DETALJNE TAČKE (KOTE)
- BROJ KATASTARKE PARCELE
- KP. br. 5011 KO Vranje1
- KP. br. 5012 KO Vranje1

LEGENDA POSTOJEĆE INFRASTRUKTURE

- PODZEMNI EL. VOD
- POSTOJEĆI BAKARNI TK KABL DISTRIBUTIVNE MREŽE
- POSTOJEĆI OPTIČKI TK KABL
- POSTOJEĆI BAKARNI TK KABL DISTRIBUTIVNE MREŽE
- VODOVODNA MREŽA PEHD DN110
- KANALIZACIONA MREŽA DE 200
- ATMOSFERSKA MREŽA ATM DN 400



[Signature]

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

Lokacija:
KO Vranje 1
k.p. 5011 i 5012

URBANISTIČKI PROJEKAT

Višeporodična stambena zgrada u ulici
Ivana Cankara u Vranju

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

investitor:
"STIL GRADNJA 2026"
D.O.O. Vranje

razmera:
1:500

faza:
URB.

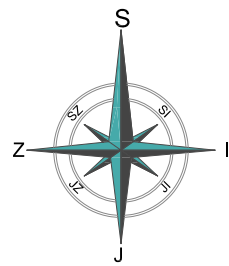
sadržaj crteža:

Pregledni situacioni plan postojećeg stanja

crtež br:

3.

KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN
na k.p. br. 5011 i 5012 K.O. Vranje 1



K.O. Vranje 1



LEGENDA

	GRANICA URB. PROJEKTA		PLANIRANI OBJEKAT
	KATASTARSKO STANJE		UREDJENO ZELENILLO
	FAKTIČKO STANJE		ZELENILLO IZNAD PODZEMNE ETAŽE
	227.83		LIŠČARSKO ZELENILLO
	5012		UREĐENE PEŠAČKE STAZE
	GRAĐEVINSKA PARCELA		KONTEJNER
	REGULACIONA LINIJA		PEŠAČKI PRILAZ
	GRAĐEVINSKA LINIJA		KOLSKI ULAZ
	REGULACIONA LINIJA		ULAZ U OBJEKAT

URBANISTIČKI PARAMETRI

	planom predviđeno	ostvareno
P parcele:	min.600m2	- 907m2
Indeks zauzetosti:	max. 50%	
Pod objektima:		- 49.98%
Pod pešačkim stazama i platoima:		- 7,61%
Širina parcele:	min. 20 m	- 34,53 m
P horizontalne projekcije objekta:		- 453,33m2
P pešačkih staza i platoa:		68.98m2
Bruto razvijena građevinska površina		- 3930,79m2
P bruto ukupno (nadzemnih etaža)		- 2719.98m2
P neto ukupno (nadzemnih etaža)		- 2343.83m2
Spratnost	max. 18m	- 2Po+P+5
Visina objekta/venca:		- 18m
Broj parking mesta:1-1,2PM/stan	36 stanova	- 36PM
ZELENE POVRŠINE:	min.20%	
P zelenilo u kontaktu sa tlom:	202.22m2	- 22.29%
P zelenilo iznad podzemne etaže	96.64m2	- 10.65%
Kategorija i klasifikacija objekta		
Kategorija "V" - Klasifikacioni broj 112222		- 100%
Stambene zgrade sa više od tri stana		

Društvo sa ograničenom odgovornošću

PAZZ D.O.O.

Vranje

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

Lokacija:
KO Vranje 1
k.p. 5011 i 5012

investitor:
"STIL GRADNJA 2026"
D.O.O. Vranje

URBANISTIČKI PROJEKAT

Višeporodična stambena zgrada u ulici
Ivana Cankara u Vranju

razmera:

1:500

faza:

URB.

sadržaj crteža:

Regulaciono i nivelaciono rešenje lokacije

crtež br:

4.

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Врање
број: 952-076-/2025 од .2025. год.

P = 1 : 500



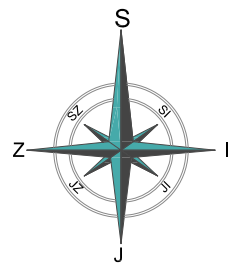


Приказ блока и уклапање волумена планираних објеката – Улични фронт ул. Ивана Цанкара

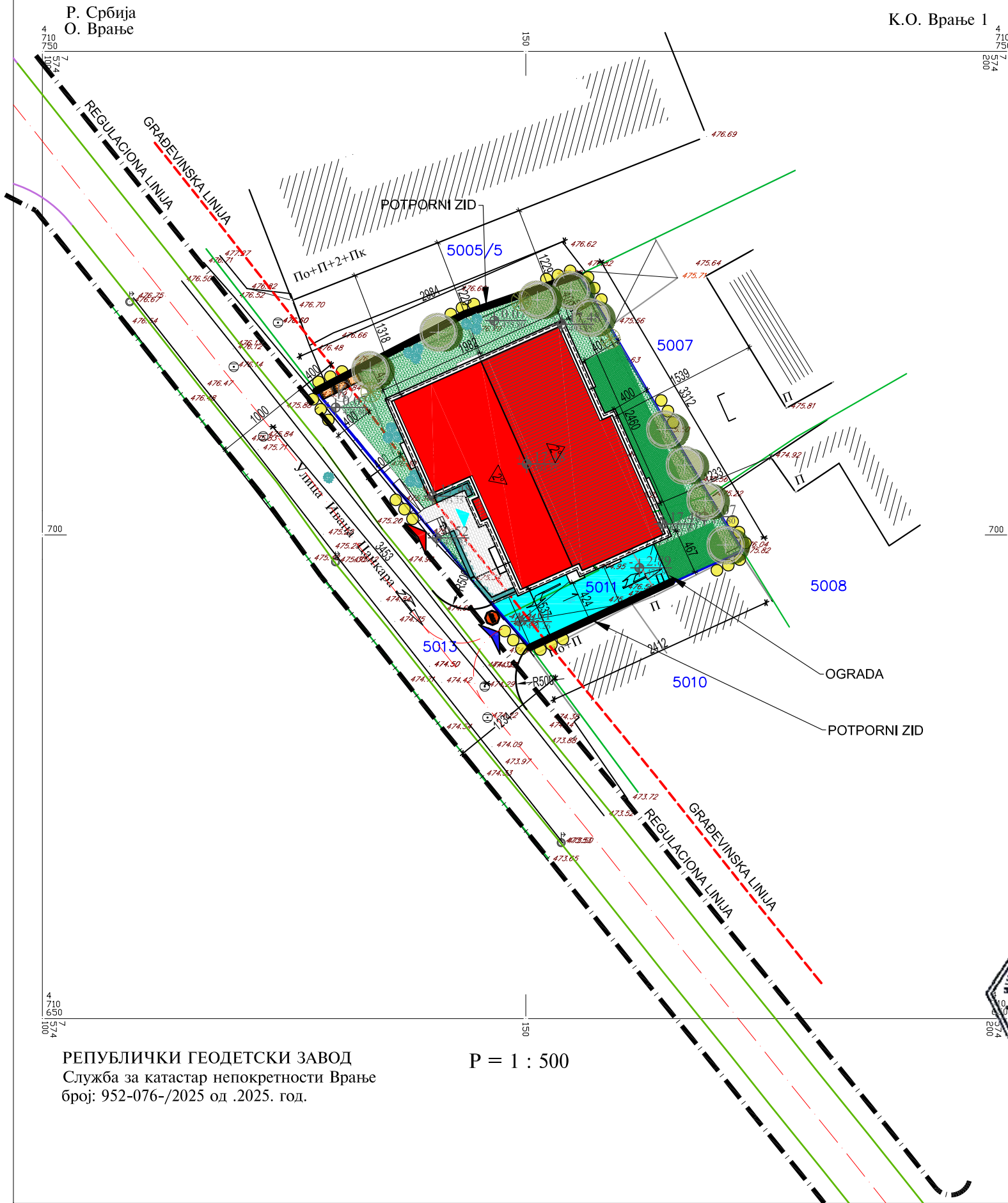


Društvo sa ograničenom odgovornošću PAZZ D.O.O. Vranje		URBANISTIČKI PROJEKAT	
Lokacija: KO Vranje 1 k.p. 5012 i 5011		Višeporodična stambena zgrada u ulici Ivana Cankara u Vranju	
odgovorni urbanista: dipl.ing.arh: Suzana Jovanović licenca br:200 0615 04	investitor: "STIL GRADNJA 2026" D.O.O. Vranje	razmera: 1:250	faza: URB.
sadržaj crteža: Prikaz visinskog ujednačavanja novoprojektovanog sa okolnim objektima			crtež br: 5.

KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN
na k.p. br. 5011 i 5012 K.O. Vranje 1



K.O. Vranje 1



LEGENDA

	GRANICA URB. PROJEKTA		PLANIRANI OBJEKAT
	KATASTARSKO STANJE		UREDJENO ZELENILO
	FAKTIČKO STANJE		ZELENILLO IZNAD PODZEMNE ETAŽE
	DETALJNE TAČKE (KOTE)		LIŠČARSKO ZELENILLO
	BROJ KATASTARSKJE PARCELE		UREDENE PEŠAČKE STAZE
	GRADEVINSKA PARCELA		KONTEJNER
	REGULACIONA LINIJA		PEŠAČKI PRILAZ
	GRADEVINSKA LINIJA		KOLSKI ULAZ
	REGULACIONA LINIJA		ULAZ U OBJEKAT

URBANISTIČKI PARAMETRI

	planom predviđeno	ostvareno
P parcele:	min.600m ²	- 907m ²
Indeks zauzetosti:	max. 50%	
Pod objektima:		- 49.98%
Pod pešačkim stazama i platoima:		- 7,61%
Širina parcele:	min. 20 m	- 34,53 m
P horizontalne projekcije objekta:		- 453,33m ²
P pešačkih staza i platoa:		68.98m ²
Bruto razvijena građevinska površina		- 3930,79m ²
P bruto ukupno (nadzemnih etaža)		- 2719.98m ²
P neto ukupno (nadzemnih etaža)		- 2343.83m ²
Spratnost	max. 18m	- 2Po+P+5
Visina objekta/venca:		- 18m
Broj parking mesta:1-1,2PM/stan	36 stanova	- 36PM
ZELENE POVRŠINE:	min.20%	
P zelenilo u kontaktu sa tlom:	202.22m ²	- 22.29%
P zelenilo iznad podzemne etaže	96.64m ²	- 10.65%
Kategorija i klasifikacija objekta		
Kategorija "V" - Klasifikacioni broj 112222		- 100%
Stambene zgrade sa više od tri stana		

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



URBANISTIČKI PROJEKAT

Višeporodična stambena zgrada u ulici
Ivana Cankara u Vranju

Lokacija:
KO Vranje 1
k.p. 5011 i 5012

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

investitor:
"STIL GRADNJA 2026"
D.O.O. Vranje

razmera:
1:500

faza:
URB.

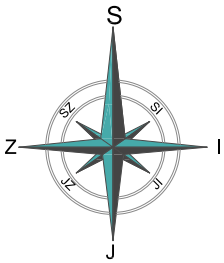
sadržaj crteža:
Situacioni prikaz parternog i pejzažnog uređenja

crtež br:
7.

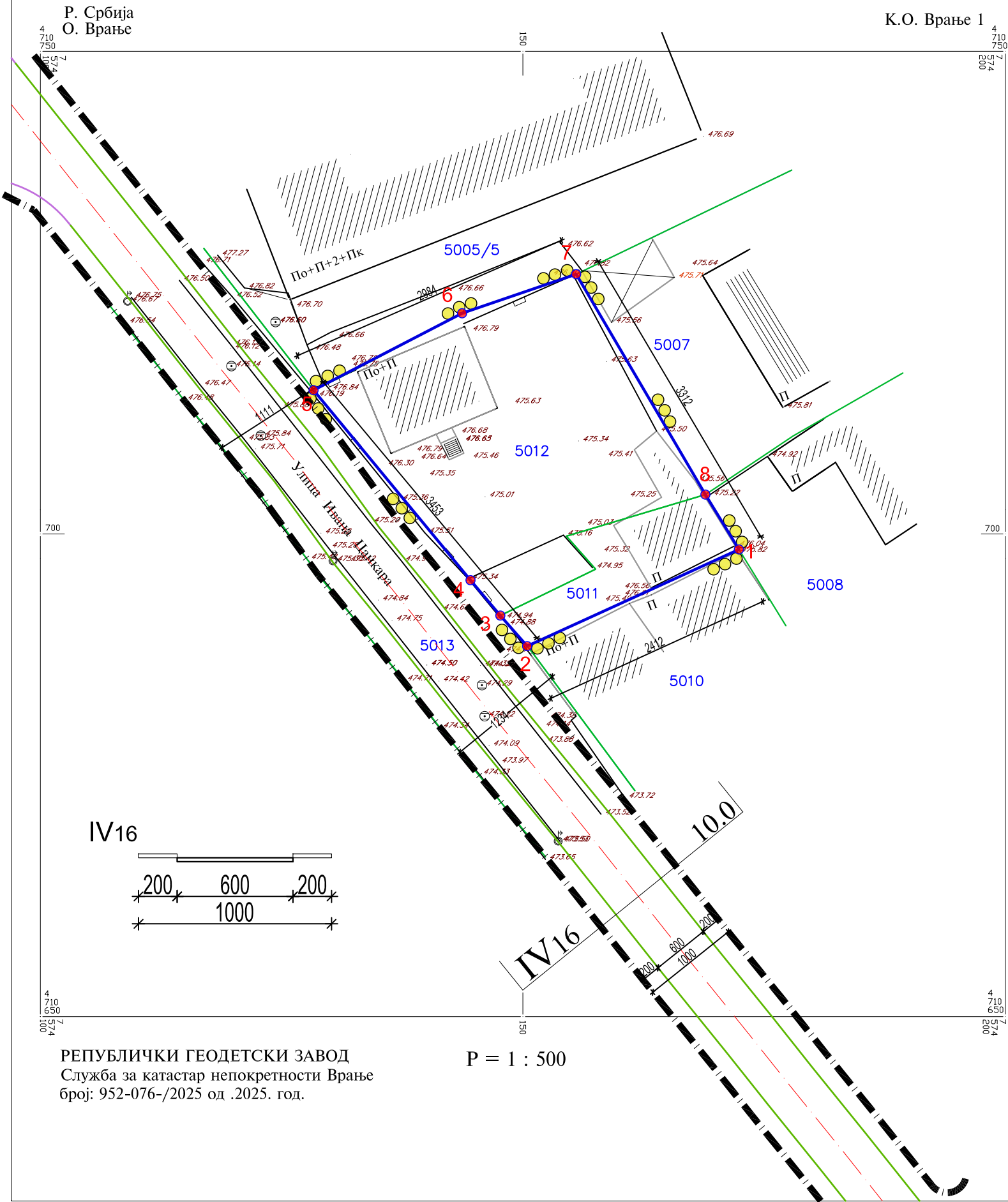
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Вранје
број: 952-076-/2025 од .2025. год.

P = 1 : 500

KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN
na k.p. br. 5011 i 5012 K.O. Vranje 1



K.O. Vranje 1



NOVOPROJEKTOVANO STANJE			
Preparcelacija kat. parcela br. 13045 i 6501/3 KO Vranje 1			
		kp.br.	Površina
1	Građevinska parcela - GP 1	5011	151
		5012	756
	Ukupno		907,00m ²

LEGENDA

- ● ● ● GRANICA URB. PROJEKTA
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- 227.83 DETALJNE TAČKE (KOTE)
- 5012 BROJ KATASTARSKE PARCELE
- NOVOFORMIRANA GRAĐEVINSKA PARCELA
- REGULACIONA LINIJA
- PRELOMNE TAČKE
- 1 - 23 OZNAKA PRELOMNE TAČKE

Analitičko-geodetske koordinate novoprojektovane građevinske parcele GP br 1	
Br. ta-ke	Y, X
1	7573987.38, 4712388.40
2	7573965.44, 4712378.38
3	7573962.66, 4712381.55
4	7573959.57, 4712385.21
5	7573943.31, 4712404.89
6	7573958.70, 4712412.86
7	7573970.52, 4712416.91
8	7573983.91, 4712394.08



[Signature]

Društvo sa ograničenom odgovornošću PAZZ D.O.O. Vranje		URBANISTIČKI PROJEKAT	
Lokacija: KO Vranje 1 k.p. 5011 i 5012		Višeporodična stambena zgrada u ulici Ivana Cankara u Vranju	
odgovorni urbanista: dipl.ing.arh: Suzana Jovanović licenca br:200 0615 04	investitor: "STIL GRADNJA 2026" D.O.O. Vranje	razmera: 1:500	faza: URB.
sadržaj crteža: Predlog preparcelacije			crtež br: 8.

Ц. ПРАТЕЋА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Дистрибутивно подручје Ниш
Огранак Врање
Маричка бр. 8, 17501 Врање
Број: Д.10.22-160256/2-26
Датум: 30-04-2026

“STIL GRADNJA” Д.О.О. Врање
Сутјескина бр. 22 стан 25
17501 Врање

ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичне стамбене зграде у ул. Ивана Цанкара у Врању на к.п. 5011 и 2012 КО Врање 1, Општина Врање

Поводом Вашег захтева бр. Д.10.22-160256/1-26 од 08.04.2026. године, којим тражите услове за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичне стамбене зграде у ул. Ивана Цанкара у Врању на к.п. 5011 и 2012 КО Врање 1, Општина Врање, обавештавамо Вас следеће:

У непосредној близини простора обухваћеног урбанистичким пројектом постоје електроенергетски објекти (ЕЕО) у надлежности Електродистрибуције Србије Д.О.О. Београд, Огранак Врање и то:

- Подземни 10kV кабал од ТС 10/04kV „Педагошка“ до ТС 10/04kV „Ватрогасни дом“
- Подземни 0.4kV кабал из ТС 10/04kV „Педагошка“

Скица уцртаних ЕЕО је дата у прилогу. ЕЕО нису геодетски снимљени.

Приликом пројектовања, изградње и употребе објеката предвиђених овим Урбанистичким пројектом, потребно је испоштовати све одредбе Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV ("Сл. лист СФРЈ", бр. 65/88 и "Сл. лист СРЈ", бр. 18/92) као и 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.

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 10/04kV "Педагошка" (објекат бр.3), која је изграђена на к.п. бр. 5005/5 КО Врање 1, до кабловске прикључне кутије (КПК) типа ЕВ-2П на стамбеном објекту.

На погодном месту на делу спољашње фасаде објекта, а што је могуће ближе стамбеном улазу (односно месту где ће се уградити ОММ за стамбени део објекта), за уградњу кабловске прикључне кутије (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.



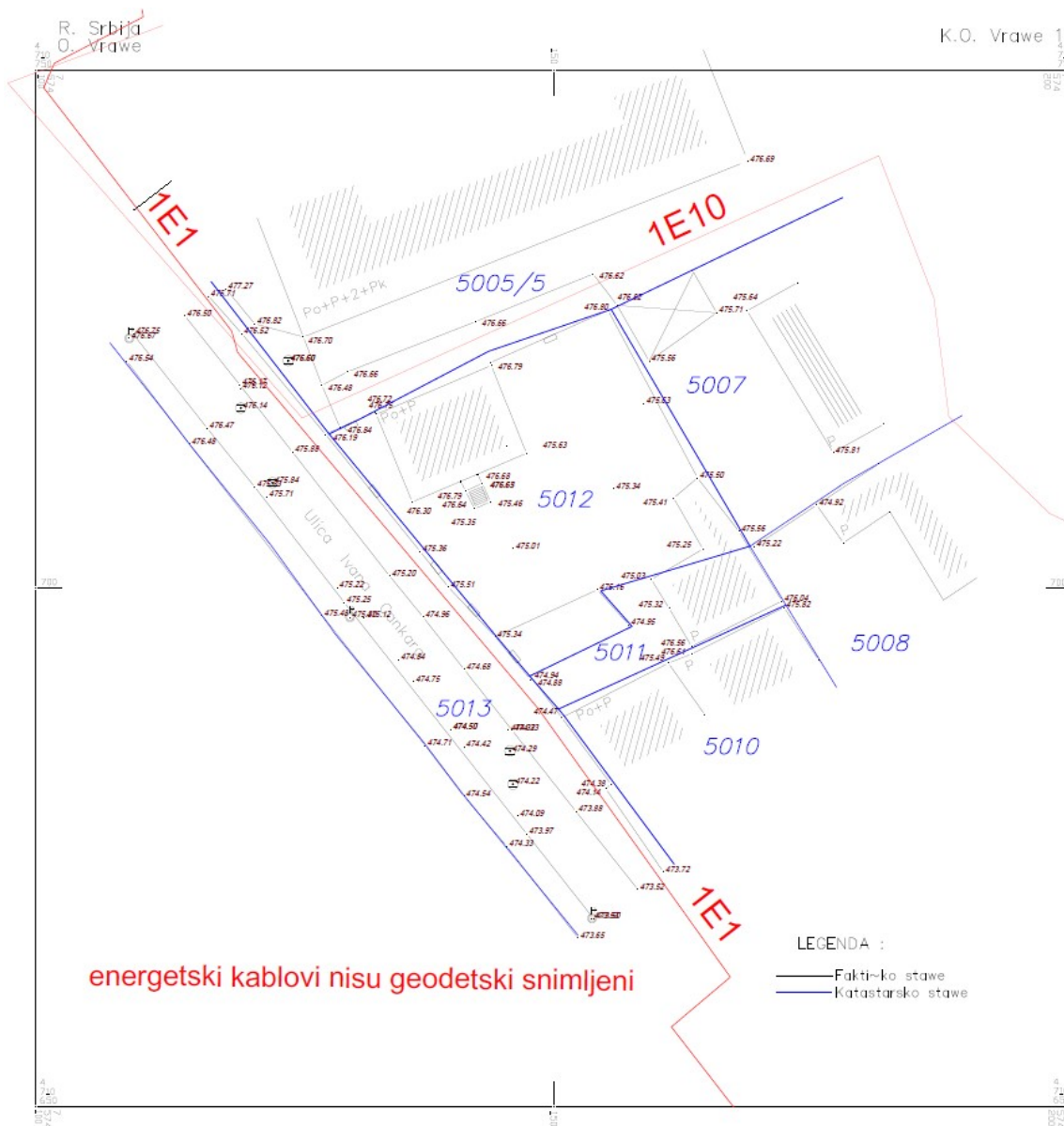
Директор Огранка

Горан Николић, дипл.ек.

Доставити:

- Подносиоцу захтева
- Служби за енергетику Огранка Врање

ПРИЛОГ: Географски приказ (скица)



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д 211-174838-3/2026 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: СТИЛ ГРАДРЊА 2026" Д.О.О. Врање, ул. Сутјескина бр.22, стан 25. 17501 Врање, 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 изградњу ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ, у ул. Ивана Цанкара у Врању, на кат. парцели бр.5011 и 5012 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 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 $< 30 \Omega$, 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.

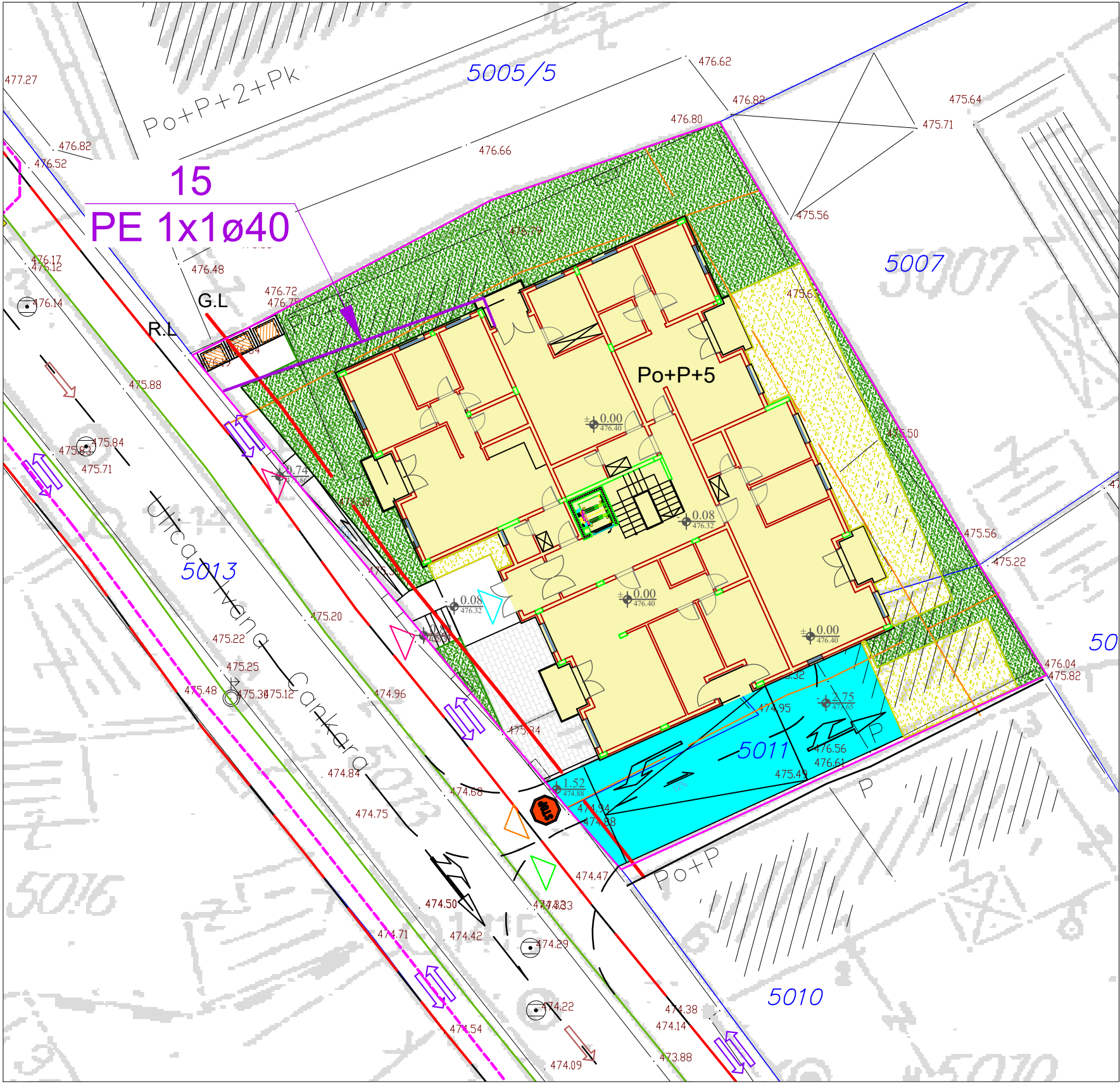
За сва евентуална обавештења у вези издатих Улова можете се обратити Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, одељење у Врању, особа за контакт Предраг Марић 064/6121770, 017/423240, предрагмар@телеком.рс .

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
- Новопроектowana заштитна цев ПЕØ40

Обрадила:
Анријана Перић
20.04.2026. год.

Шеф Службе
за планирање и изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић-Годосијевић, дипл. инж.



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

Број: 1247/2
Датум: 06.04.2026. године
Врање

Јавно предузеће „Водовод” Врање у поступку по захтеву **1247** од 06.04.2026. године, за издавање техничких услова за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону мрежу, за израду **Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичне стамбене зграде, спратности По+П+5**, на катастарским парцелама: **5011 и 5012 КО Врање 1**, подносиоца захтева „Стил Градња 2026“ доо из **Врања**, 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 новопроектованих 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 110mm**. Приближна дубина постојеће водоводне мреже је од 1.00 -1.50 м.
2. Радни притисак у градској водоводној мрежи на месту прикључка износи 2.5 бара.
3. 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.
4. Уличне цеви пројектовати јавним површинама и саобраћајницама у складу са планским документима. Није дозвољено пројектовање испод постојећих објеката.



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

5. 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.
6. 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. 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.**



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

10. Пројектом предвидети ревизионо окно интерне канализације на растојању 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 буду на удаљености минимум 80цм 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 60цм. За растојања на укрштањима мања од 60цм 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.

4. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ



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

КАНАЛИЗАЦИОНЕ МРЕЖЕ

1. На приложеној ситуацији (графички прилог) је учртан оквирни положај постојеће уличне канализационе мреже профила **ПВЦ ДН 200мм** и атмосферске канализационе мреже профила **АТМ ДН 400мм**. Приближна дубина постојеће канализационе цеви је од 2.00м- 3.00м.
2. 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.
3. Дозвољено је пројектовање каскаде у улични шахт с тим да се морају поштовати општа правила пројектовања за каскаде веће од 1м.
4. Уличне цеви фекалне канализације пројектовати од једнослојног ПВЦ материјала ободне крутости СН8.
5. Цев кућног прикључка треба да буде од једнослојног ПВЦ материјала адекватне крутости.
6. 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.
7. Ревизиона окна на уличној канализацији пројектовати на максималном растојању од 40м. Већа растојања образложити прорачуном.
8. Цеви прикључног вода кућног прикључка, не смеју бити пројектоване и грађене испод објеката.

Приликом извођења радова Извођач има обавезу да се јави ЈП „Водовод“ Врање за обележавање објеката 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:

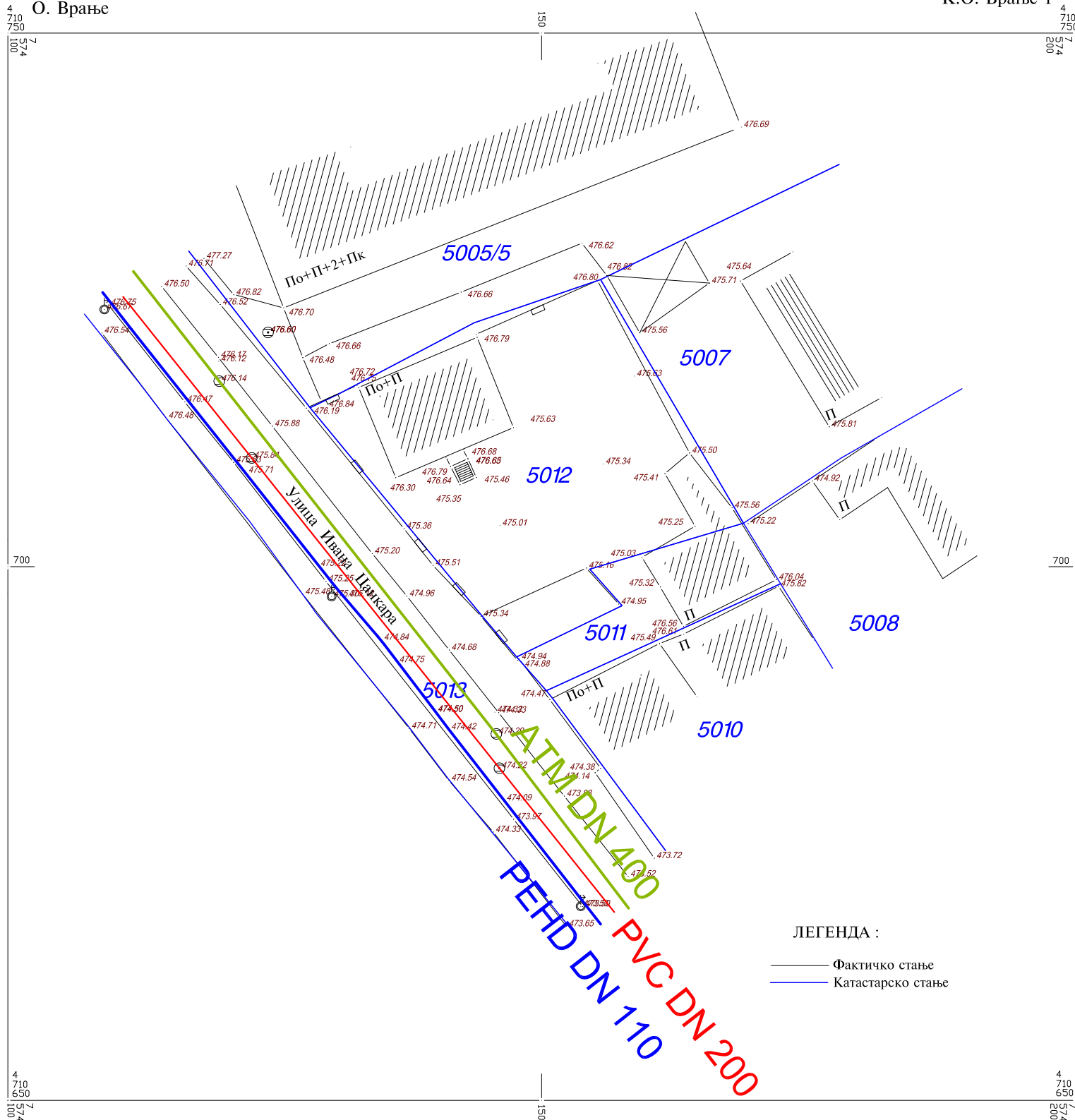
1. Ситуација трасе са учртаним подземним инсталацијама

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

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН на к.п. бр. 5011 и 5012 К.О. Врање 1

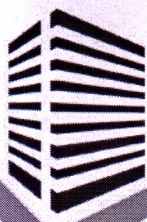
Р. Србија
О. Врање

К.О. Врање 1



РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Врање
број: 952-076-/2025 од .2025. год.

Р = 1 : 500



Деловодни број: 954/26
Датум: 08.04.2026. год.
Врање

„Стил Градња“ Д.О.О.
Ул. Сутјескина бр.22/25
17500 Врање
ПИБ:115517498
МБ: 22169203

Предмет: Услови за пројектовање и прикључење вишепородичне стамбене зграде спратности По+П+5 за саобраћајни прикључак на стамбену саобраћајницу к.п.бр. 5013 КО Врање 1 (ул. Ивана Цанкара), на катастарским парцелама 5011 и 5012 КО Врање 1, у оквиру Плана генералне регулације Зоне 1 – Централна зона у Врању (Сл.гласник града Врања 40/20) и Измена и допуна Плана генералне регулације зона 1 – Централна зона у Врању (Сл.гл.града Врања 14/2025).

На основу Закона о путевима (Сл.гласник РС“ број 41/2018 и 95/2018 – др.закон), захтева „Стил Градња“ д.о.о. из Врања, са седиштем у улици Сутјескина бр/25 (ПИБ: 115517498; МБ:22169203), као и приложене документације (КТП бр.952-076-78189/2025 од 09.09.2025.године израђен од стране Геопрмер; Информација о локацији број 003337798 2025 08033 004 031 353 018 од 05.09.2025.године издата од Одељење за урбанизам града Врања; ИДР 10/2026 од марта 2026.године Атеље ”ГЕА” Партизанска 10/А26, 17500 Врање (МБ:54790937;ПИБ:100368148), одговорног пројектанта дипл.инж.арх.Чедомир Марковић са лиценцом број 300 1174 03), ван Службе за обједињену процедуру и урбанизам, Јавно Предузеће „Урбанизам и изградња града Врања“ даје:

САОБРАЋАЈНО-ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

Саобраћајни прикључак планиране изградње вишепородичне стамбене зграде спратности По+П+5 на к.п.бр. 5011 и 5012 КО Врање 1 у оквиру Плана генералне регулације Зоне 1 – Централна зона у Врању(Сл.гласник града Врања 14/2025) и Измена и допуна Плана генералне регулације зона 1 – Централна зона у Врању (Сл.гл.града Врања 14/2025), која се непосредно наслања на стамбену саобраћајницу к.п.бр. 5013 (ул.Ивана цанкара) Град Врање:

- 5012 КО Врање 1 – (ул. Ивана Цанкара) попречног профила 10.00м(2.00м;6.00м;2.00м) која је асфалтирана и изведена у планираном профилу дозвољава се;
- Улица Ивана цанкара је у делу где се налази предметна парцела са изведеним тротоарима, у једносмерном је режиму саобраћаја, дозвољава се скретање за прилаз вишепородичном стамбеном објекту. У Идејном решењу бр. 10/2026 од марта 2026.године приказан је саобраћајни прикључак на овој улици и радијус кривине је усаглашен према регулационо - нивелационом решењу ППР Зоне 1 – Централна зона 1 у Врању, у ширини од минимум 5.50м за прилаз подземној гаражи;
- Идејно решење усагласити са Саобраћајно техничким условима ЈП ”Урбанизам и изградња града Врања”;
- Приликом израде саобраћајног прикључка који се односи на прилаз вишепородичном стамбеном објекту планирати у складу са Законом о путевима члан 43., где се пут који се укршта или прикључује на јавни пут, мора изградити са тврдом подлогом као и јавни пут са којим се укршта, односно прикључује. Прикључење мора бити у ширини од минимум 5 метара и у дужини најмање 10 метара за општински пут или улицу, рачунајући од ивице коловоза јавног пута;
- Саобраћајни прикључак планирати на стамбену саобраћајницу (к.п.бр.5013 КО Врање 1 – ул. Ивана Цанкара) попречно гпрофила 10.00м(2.00м;6.00м;2.00м) са радијусом леза прилагођених категорији предметне саобраћајнице.(графички прилог – регулација и нивелационо решење саобраћаја);
- Прилаз парцели сече пешачке токове, па је потребно посебну пажњу обратити на безбедност пешака;
- Саобраћајни прикључак пројектовати без трака за излив и убрзање возила са/на стамбену саобраћајницу на к.п.бр. 5013 КО Врање 1 (ул. Ивана Цанкара);
- Решење прилаза мора бити у складу са следећим: обезбедити зоне потребне прегледности и обезбедити приоритет саобраћаја безбедност одвијања саобраћаја на јавном путу;
- Решење прилаза мора бити у складу са следећим: обезбедити зоне потребне прегледности и обезбедити приоритет саобраћаја безбедност одвијања саобраћаја на јавном путу;
- Како се планира паркирање возила у подземној гаражи, потребно је обезбедити сигнализацију (споља и унутар подземне гараже, као и на прилазу) и потпуну контролу улаза и излаза, из безбедносних разлога;
- За остале елементе пројектовања подземне гараже (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...) применити важеће нормативе и стандарде којих се пројектант (инвеститор) мора придржавати;



- 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:

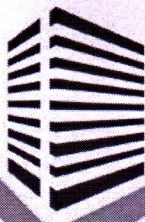
Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на
Становање	Вишепородично	1 стан	1-1,2
Пословање	Пословни	70м ²	1
Трговина	Пословни	100м ²	1

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.бр. 5013 КО Врање 1 – ул. Ивана Цанкара);
- 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 сабирну саобраћајницу на к.п.бр. 5013 (ул. Ивана Цанкара), планираног прикључка 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;
- Идејно решење прилагодити у свему према условима које издаје управљач пута – ЈП „Урбанизам и изградња града Врања“. Инвеститор је у обавези да коначано Идејно решење за предметну локацију достави управљачу пута на увид и сагласност.

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 повови 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 25.000,00 динара са ПДВ-ом, 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 у сврху издавања урбанистичких услова за изградњу и прикључење вишепородичног стамбеног објекта на к.п.бр. 5011 и 5012 КО Врање 1 у Врању у улици Ивана Цанкара, стамбена саобраћајница к.п.бр.5013 КО Врање 1 – Град Врање, у оквиру Плана генералне регулације Зона 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).

У Врању, 07.04.2026. године

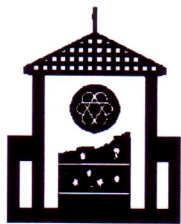
Обрадио:

Саша Цинцовић(графички део)
Тошић Оливера(текстуални део)

ЈП „Урбанизам и изградња града Врања“
директора

Дејан Станојевић





ИЦ

Република Србија

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ

Ниш, Добричка 2, тел. 018/523-414, факс 018/523-412

Имејл-адреса: kontakt@zzsknis.rs

Број: 1704/2-03

Датум: 3. 11. 2025. године

На основу законских овлашћења из Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“, број 129/2021) и Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, број 71/94, 52/2011 – др. закон, 99/2011 – др. закон, 6/2020 – др. закон, 35/2021 – др. закон, 129/2021 – др. закон и 76/2023 – др. закон), у поступку по захтеву број 1704/1-03 од 19. 9. 2025. године, за утврђивање услова за предузимање мера техничке заштите за израду урбанистичког пројекта изградње вишепородичног стамбеног објекта на к.п. бр. 5011 и 5012 КО Врање 1, који је у име Јосифа Павловића из Врања, Улица Ивана Цанкара број 8 и у своје име поднео Петар Миленковић из Врања, Улица Ивана Цанкара број 10, Завод за заштиту споменика културе Ниш доноси

УСЛОВЕ ЗА ПРЕДУЗИМАЊЕ МЕРА ТЕХНИЧКЕ ЗАШТИТЕ

I Урбанистички пројекат изградње вишепородичног стамбеног објекта на к.п. бр. 5011 и 5012 КО Врање 1, могуће је планирати под условом да се спроведе графичка анализа непосредног окружења, односно у обзир треба узети да се гради на простору препознате културно-историјске целине Варош Махала, на ободу градског парка и у непосредној околини образовних институција, те је неопходно примењивати смернице за дизајн у историјском делу Врања.

- Основни вид заштите наслеђа је заштита кроз документацију, па је обавезно извршити детаљно техничко и фото снимање постојећег стања зграде на к.п. бр. 5012 КО Врање, што подразумева детаљно снимање свих основа, изгледа и карактеристичних пресека, као и карактеристичних детаља - венци, профилације, декоративни елементи, шембране, обраде столарије, степеништа и сл., уз обавезан опис материјала и врста оштећења, и такву документацију приложити у одговарајућу свеску пројекта и сачинити Елаборат постојећег стања објекта на к.п. бр. 5012 КО Врање.

- Елаборат постојећег стања објекта, односно снимљену документацију, заједно са архивском документацијом и старим фотографијама које је могуће прикупити, доставити надлежном заводу за заштиту споменика културе на трајно чување.

- Обавезно је архитектонско-стилско и волуменско уклапање приликом пројектовања нове градње у виду уклапајућег колорита, волумена, ритмичности, али и хоризонталне и вертикалне регулације.

- Новопроектовани објекат пројектовати на начин да не одудара од окружења у коме се налази, па је потребно форму и габарит објекта планирати на начин да се оствари склад са непосредним окружењем.

- Укупна висина новопроектованог објекта не сме да пређе висину објекта Педагошког факултета у непосредном окружењу, али такође треба водити рачуна о будућој изградњи на месту ватрогасног дома, чије параметре за изгрању објекта јавне намене треба узети у обзир приликом пројектовања.

- Објекат планирати једноставне правугаоне геометрије и форме, са циљем да не доминира простором.
- Кров, изглед кровних равни и кровни покривач усклађивати окружењем, са тежњом да читав простор буде стилски уклопљен.
- Ритам и облик отвора пројектовати на начин да се оствари склад и ритмичност карактеристична за класичне моделе градње.
- Колорит објекта, завршну обраду и материјализацију усклађивати са препорученим смерницама за историјске целине, а у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе Ниш.
- Уколико се планира стављање у функцију поткровља, могућа је употреба кровних прозора.
- Пројектом планирати потребно зеленило, при чему је неопходно пројектовати зону зеленила по ивици парцела ка парку и образовној установи.
- Будуће слободне површине и површине намењене паркирању планирати употребом квалитетне врсте поплочања, а препоручује се плаширање растер плоча за површине намењене паркирању, како би се увело више зеленила, имајући у виду да је непосредно окружење парковског карактера.

Опште мере заштите:

- Ако се у току извођења радова наиђе на археолошко наслеђе, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе, и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети, и да се сачува на месту и у положају у коме је открио;
- У случају открића археолошког наслеђа током извођења земљаних радова, инвеститор изградње у обавези је да обезбеди средства за археолошка истраживања, заштиту, чување, публикување и презентацију археолошког наслеђа у зони која је угрожена планираном изградњом.

II Подносилац захтева дужан је да изради пројектну документацију у свему у складу са утврђеним условима из тачке I. По изради пројектне документације у складу са утврђеним условима, подносилац захтева је дужан да на исту прибави сагласност овог Завода.

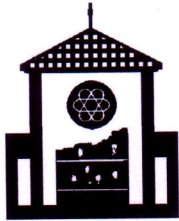
III Издати услови не ослобађају подносиоца захтева обавезе прибављања других услова, дозвола и сагласности предвиђених законом.

IV Ови услови важе годину дана од дана доношења.

Доставити:

- подносиоцу захтева
- РЗЗСК Београд
- документацији





Република Србија
ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ
Ниш, Добричка 2, тел. 018/523-414, факс 018/523-412
Имејл-адреса: kontakt@zzsknis.rs
Број: 964/2-03
Датум: 22. 5. 2026. године

ГР

Завод за заштиту споменика културе Ниш, поступајући по захтеву који је поднео Атеље за пројектовање и инжењеринг „ГЕА“ Врање, ул. Партизанска број 10, а у име инвеститора „СТИЛ ГРАДЊА 2026“ ДОО, улица Сутјеска број 22/25, Врање, број захтева 964/1-03 од 20. 5. 2026. године, за давање сагласности на пројектну документацију, а на основу законских овлашћења из Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, број 71/94, 52/2011 – др. закон, 99/2011 – др. закон, 6/2020 – др. закон, 35/2021 – др. закон, 129/2021 – др. закон и 76/2023 – др. закон) и Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“, број 129/2021), издаје

Сагласност на пројектну документацију

I Даје се сагласност на Идејно решење за изградњу вишепородичне стамбене зграде у улици Ивана Цанкара у Врању, на катастарским парцелама број 5011 и 5012 КО Врање 1, које је израђено на основу услова за предузимање мера техничке заштите издатих од стране овог Завода, број 1704/2-03 од 3. 11. 2025. године.

Наведену пројектну документацију израдио је Атеље за пројектовање и инжењеринг „ГЕА“ Врање, Чедомир Марковић ПР, ул. Партизанска број 10, Врање, одговорни пројектант Чедомир Марковић, дипломирани инжењер архитектуре са лиценцом ИКС број 300 1174 03.

II Ово сагласност не ослобађа инвеститора обавезе прибављања других услова, дозвола и сагласности предвиђених прописима о планирању и изградњи.

III Ова сагласност даје се на период од годину дана од дана доношења.

Доставити:

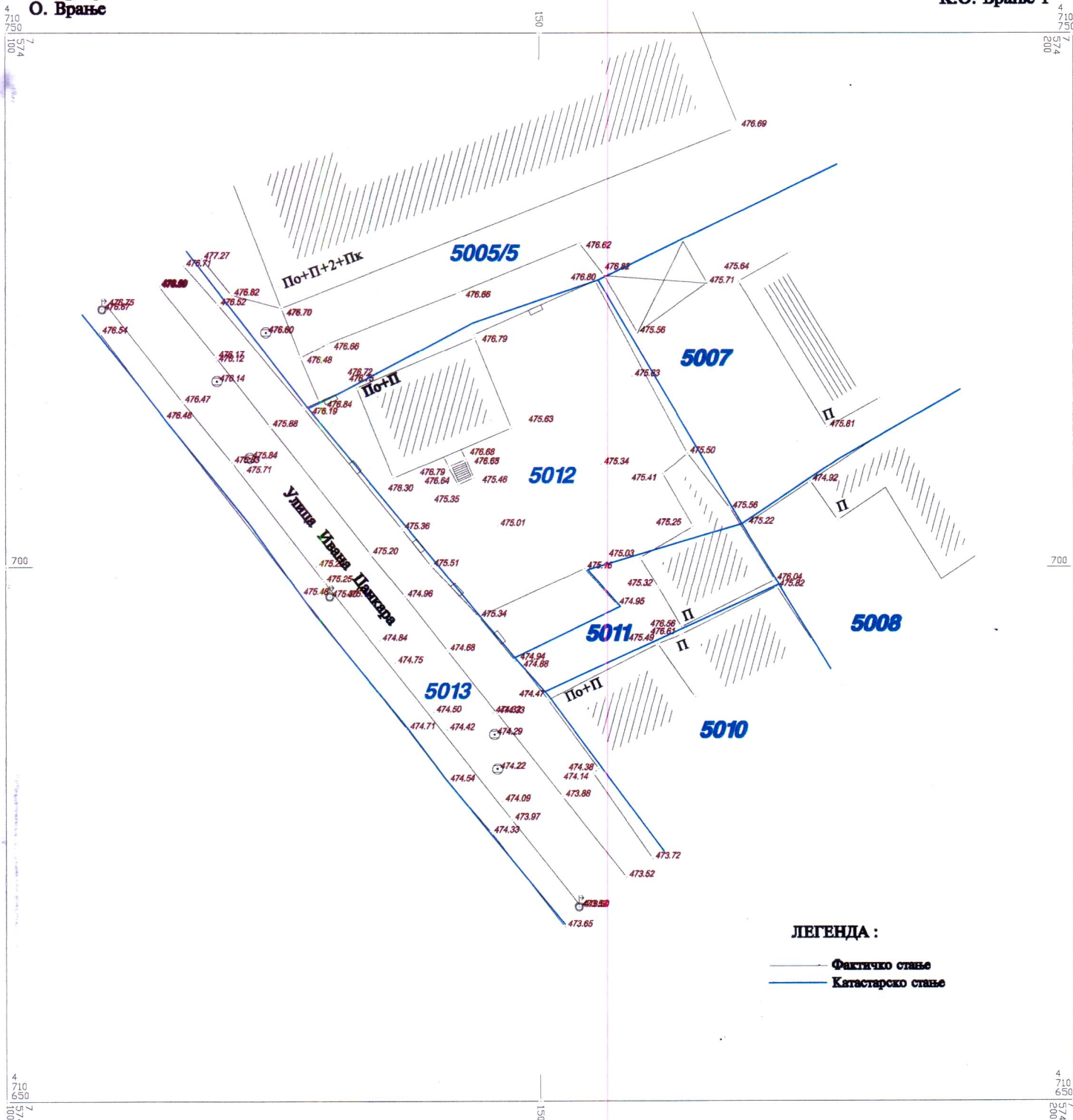
- Подносиоцу захтева
- Документацији Завода



КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН на к.п. бр. 5011 и 5012 К.О. Врање 1

Р. Србија
О. Врање

К.О. Врање 1



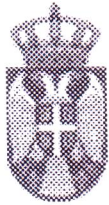
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Врање
број: 952-076-78189/2025 од 09.09.2025. год.

Р = 1 : 500

ИЗРАДИО:
Геодетски биро ГЕО ПОИНТ МГ

ГОРАН ИЛИЋ
008349731 Sign

Digitally signed by ГОРАН ИЛИЋ 008349731
Sign
DN: c=RS,
serialNumber=PNORS-0805993742072,
serialNumber=CARS-008349731, sn=ИЛИЋ,
givenName=ГОРАН, cn=ГОРАН ИЛИЋ
008349731 Sign
Date: 2025.09.17 10:43:43 +02'00'



katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 3.12.2025. 8:46:37

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	1eaae7d1-db98-4788-8973-0533e47193d9
Матични број општине:	70432
Општина:	ВРАЊЕ
Матични број катастарске општине:	711241
Катастарска општина:	ВРАЊЕ I
Датум ажурности:	02.12.2025. 15:01
Служба:	ВРАЊЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ИВАНА ЦАНКАРА
Број парцеле:	5011
Површина m ² :	151
Број извода (*):	3417
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	49
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ПАВЛОВИЋ (БОЖИДАР) ЈОСИФ
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/3
Назив:	ПАВЛОВИЋ (ДИМИТРИЈЕ) ДЕСАНКА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/3
Назив:	ПАВЛОВИЋ (САША) МИЛИЦА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/3
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
*** Нема напомена ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	1
Назив улице:	ИВАНА ЦАНКАРА

Кућни број:	8
Кућни подброј:	
Површина m ² :	49
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	
Број етажа над земљом:	
Број етажа поткровље:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ПАВЛОВИЋ (БОЖИДАР) ЈОСИФ
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/3
Назив:	ПАВЛОВИЋ (ДИМИТРИЈЕ) ДЕСАНКА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/3
Назив:	ПАВЛОВИЋ (САША) МИЛИЦА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/3

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	17.02.2011.
Трајање терета:	

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.



katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 3.12.2025. 8:50:56

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	c0f17914-e8b4-4d6d-a759-cc8347e219e7
Матични број општине:	70432
Општина:	БРАЊЕ
Матични број катастарске општине:	711241
Катастарска општина:	БРАЊЕ I
Датум ажурности:	02.12.2025. 15:01
Служба:	БРАЊЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ИВАНА ЦАНКАРА
Број парцеле:	5012
Површина m ² :	756
Број извода (*):	3419
Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	109
Број дела:	2
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	49
Број дела:	3
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m ² :	500
Број дела:	4
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ВОЋЊАК 1. КЛАСЕ
Површина m ² :	98
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	МИЛЕНКОВИЋ (ДРАГОЉУБ) ТОМИСЛАВ
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	5/24
Назив:	МИЛЕНКОВИЋ (ТОМИСЛАВ) ПЕТАР
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	14/24
Назив:	ПАВЛОВИЋ ДЕСАНКА

Лице уписано са матичним бројем:	НЕ (више информација)
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/24
Назив:	ПАВЛОВИЋ ЈОСИФ
Лице уписано са матичним бројем:	НЕ (више информација)
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/24
Назив:	ПАВЛОВИЋ (ЈОРДАН) ДРАГОЉУБ
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	1/24
Назив:	ПАВЛОВИЋ (САША) МИЛИЦА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/24
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Лице уписано са матичним бројем:	НЕ (више информација)
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	2/24

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ УПИС ИЗВРШЕН НА ОСНОВУ УГОВОРА ОВЕРЕНОГ КОД СУДА ПРЕ 1. СЕПТЕМБРА 2014. ГОДИНЕ
Датум уписа:	12.04.2019.
Трајање терета:	

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.



Република Србија

ГРАД ВРАЊЕ

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам

Број: 003337798 2025 08033 004 031 353 018

05.09.2025. године

В Р А Њ Е

Одељење за урбанизам Градске управе града Врања, решавајући по захтеву **Станојковић Саше**, ул. **Сутјескина бр. 22, 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 5011 и 5012 КО ВРАЊЕ 1

Катастарске парцеле број **5011 и 5012 КО Врање 1** у Врању, су изграђене парцеле 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**.

Предметне парцеле 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 **5011 и 5012 КО Врање 1** нема непосредан приступ на јавну саобраћајну површину, али може остварити посредан приступ на улицу Ивана Цанкара, која има ранг **стамбене саобраћајнице**, тип профила **IV₁₆–IV₁₆**, регулационе ширине **10,00m** (2,00m; 6,00m; 2,00m);

Уколико постоји неусаглашеност између планиране регулационе ширине саобраћајнице (у делу тротоара) и катастарског стања постојеће саобраћајнице, могуће је извршити корекцију и то тако да се регулациона ширина саобраћајница може повећати до обухвата јавних површина, у складу са катастарским стањем. Смањење планом дефинисаних регулационих ширина саобраћајница није дозвољено.

Катастарске парцеле број **5011 и 5012 КО Врање 1** се налазе у оквиру **ЛОКАЦИЈЕ 1**, и за њих је **Изменама и допунама плана предвиђено следеће**:

Намена Пословно-услужни садржаји (остала намена) уз улицу Ивана Цанкара, на катастарским парцелама **5010, 5011 и 5012 КО Врање 1** мења се у намену **Становање средњих густина (остала намена)**; мења се **максимална спратност објекта на П+3**.

Услови заштите споменика културе

Катастарске парцеле број **5011** и **5012 КО Врање 1** се налазе у оквиру просторне културно-историјске целине „Варош махала”, а на парцели број **5012 КО Врање 1** се налази објект од вредности.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ПКИЦ „ВАРОШ МАХАЛА”

- Потребно је обратити се надлежном заводу за заштиту споменика културе за прописивање мера техничке заштите за извођење било које врсте радова у оквиру просторне културно-историјске целине.

- За појединачно утврђена непокретна културна добра и за објекте од посебне вредности (валоризоване Студијом) планом предвидети задржавање постојеће спратности, уз могућност стављања тавана у функцију поткровно корисног простора. Обавезан је конзерваторски третман приликом обраде фасада, што подразумева рестаурацију архитектонских и украсних елемената и детаља, столарије, браварије и осталих карактеристичних делова. Планирати рестаурацију постојеће оградe у складу са постојећим стањем и историјским моделима. Обзиром да се ради о породичним кућама уређења дворишта треба да садрже елементе озелењавања.

- Уређење јавних површина у оквиру целине треба планирати у складу са историјским карактером простора.

- ПРОСТОРНУ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКУ ЦЕЛИНУ “ВАРОШ МАХАЛА” У ВРАЊУ потребно је третирати као старо градско језгро у смислу очувања архитектонско-урбаног јединства. Ово се првенствено односи на грађевине у Улици Краља Стефана Првовенчаног, Кнеза Милоша, Краља Милана и Карађорђевој.

- Амбијентална вредност целине добија у правом смислу тек онда када јој се конзерваторским интервенцијама поврати првобитни изглед. Овде се првенствено мисли на обраду фасаде са свим архитектонским и украсним елементима и детаљима, обнову старе столарије, замену свих накнадно или касније уграђених елемената, најчешће реклама, излога и портала рађених произвољно и др.

- Обавезни су конзерваторски третмани непокретних културних добара, грађевина од посебне вредности и вредности,

- Обавезно је стилско и волуменско уклапање приликом извођења радова на парцелама на којима се налазе објекти валоризовани као објекти без вредности или у нескладу са амбијентом, неутралне грађевине, или на празним парцелама када се буду изграђивале.

- Просторе, комплексе и објекте у склопу целине неопходно је третирати савесно и одговорно, сходно принципима очувања културног наслеђа, у сарадњи са надлежним заводом за заштиту споменика културе, при чему се препоручује прецизна анализа и разрада предметног простора, уз детаљну разраду низова у зони Улице Краља Стефана Првовенчаног, од Улице Цара Душана до Карађорђевог улице, која треба да резултира документом - СМЕРНИЦЕ ЗА ДИЗАЈН У ИСТОРИЈСКОМ ЈЕЗГРУ ВРАЊА - ВАРОШ МАХАЛИ, који ће да садржи план конзерваторско-корективне санације простора и грађевина.

- Приликом планирања простора све интервенције планирати у сарадњи са надлежним заводом за заштиту споменика културе.

- Потребна је се стручна обнова фасада грађевина од посебне вредности и вредности на основу историјских извора и постојећег и изворног изгледа, односно враћање првобитног изгледа тамо где је то изводљиво и оправдано, док се на преосталим објектима у просторној целини, и непосредној околини грађевина од посебне вредности, предвиђа стилско надовезивање на очуване објекте у виду уклапајућег колорита и форме, у складу са предложеним решењем за рестаурацију (смерницама).

- Рекламне елементе у оквиру просторне целине потребно је визуелно усагласити и ограничити на што мању површину. Њихово постављање је могуће само испод подеоног венца између приземља и спрата, а циљ је добити естетски усклађену и функционалну целину. Облик и величина рекламних елемената (табли са натписом над радњом), дужина конзоле, врста слова и сл, детаљније ће се прописиваће са циљем да се обезбеди историјски и архитектонски амбијент.

Катастарске парцеле број **5011** и **5012 КО Врање 1** се налазе у оквиру **Типичне Урбане Зоне 1.3** где је намена **СТАНОВАЊЕ средњих густина**.

Претежна намена: становање.

Компатибилне намене: пословање, услужни и трговински садржаји свих типова, комерцијални садржаји, јавне службе, објекти социјалног становања, комунални објекти у

функцији становања, и сви пратећи садржаји уз становање, зелене површине, спорт и рекреација, саобраћај и инфраструктурне објекте.

Намене које нису дозвољене: депоније, привредни објекти, комерцијални садржаји који генеришу велико саобраћајно оптерећење (хипермаркети, дисконт центри и сл.), производња и обрада сировина, складишта, робни и дистрибутивни транспорт, производни објекти који стварају буку, као и они који загађују животну средину. На грађевинској парцели намењеној становању, није дозвољена изградња и реконструкција објеката за делатности које буком, вибрацијом и другим негативним дејствима могу угрозити услове становања. Нису дозвољени мали производни погони и делатности (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, вулканизерске радње, заваривачке и ковачке, радове за ливење, бијење, пескарење, дробљење, паковање, кречане, шпедиције, перионице и слично).

Обавезна је израда урбанистичког пројекта због потребе за детаљном архитектонско-урбанистичком разрадом посебно у зонама становања средњих густина, при изградњи вишепородичних стамбених објеката, ради што прецизнијег дефинисања услова изградње.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Вишепородично становање

Вишепородично становање у вишеспратним стамбеним објектима на сопственим парцелама.

Минимална површина парцеле

- | | |
|------------------------------|-------------------|
| - за слободностојеће објекте | 600м ² |
| - за објекте у низу | 400м ² |

Минимална ширина парцеле

- | | |
|------------------------------|-------|
| - за слободностојеће објекте | 20,0м |
| - за објекте у низу | 14,0м |

Дозвољено је одступање до 5% од критеријума ширине парцеле.

Катастарска парцела број 5011 КО Врање 1, појединачно, не испуњава услов за изградњу слободностојећег објекта вишепородичног становања у погледу минималне површине и минималне ширине парцеле која су прописане правилима грађења.

Да би се остварили прописани параметри, дозвољено је укрупњавање парцела спајањем две или више парцела, што се утврђује пројектом препарцелације.

Није могућа препарцелација без претходне сагласности надлежне установе заштите.

Максимална спратност објекта на парцели 18,0м, у складу са графичким прилогом, осим за објекте који се налазе у обухвату Студије заштитенепокретног културног наслеђа.

Максималну висину објекта оправдати урбанистичким пројектом, а у складу са условима локације и капацитетима инфраструктуре.

Индекс заузетости парцеле	50%
---------------------------	-----

Проценат озелењених површина на парцели у директном контакту са тлом	20%
--	-----

Хоризонтална регулација:

- Грађевинска линија је дефинисана у графичком прилогу, осим за вишепородичне објекте. За изградњу вишепородичних објеката грађевинска линија је удаљена од регулационе минимум 3,0м.

- Минимална удаљеност објекта од линије суседне грађевинске парцеле, мин 4,0м.

- Растојање објеката од бочних суседних објеката (осим помоћних објеката) износи 1/2 висине вишег објекта, уз обезбеђивање удаљености новог објекта од границе суседне грађевинске парцеле.

- Минимално растојање два главна објекта исте намене на грађевинској парцели, 1/2 висине вишег објекта.

Паркирање возила уз места рада и места становања дефинисати у оквиру грађевинских парцела изван површине јавног пута, а према нормативима за поједине намене:

- СТАНОВАЊЕ (колективно): 1-1,2 ПМ / 1 стамбена јединица
(1/2 возила се смешта у оквиру габарита објекта).

Места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом предвидети у близини улаза у стамбене зграде, објекта за јавно коришћење и других објекта и означити знаком приступачности. 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.

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

Објекти постављени у непрекинутом низу додирују се својим бочним странама, што значи да растојање између објекта износи 0,0 м. У овом случају грађевинска линија према регулационој линије дефинише се у континуитету са суседним објектима. Слободностојећи објекти су објекти чије грађевинске линије не додирују границе било које од суседних парцела. Растојање од суседних бочних парцела зависи од параметара датих планом.

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.

Најмање дозвољено растојање габарита вишепородичног стамбеног слободностојећег и у прекинутом низу објекта од линије суседне грађевинске парцеле је 4,00м.

- Међусобна удаљеност планираних слободностојећих вишепородичних стамбених објекта и објекта који се граде у прекинутом низу од околних објекта (осим помоћних објекта) износи најмање ½ висине вишег објекта, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне грађевинске парцеле.

- Минимално растојање вишепородичних објекта од бочних суседних објекта (осим помоћних објекта) може бити ¼ висине вишег објекта уколико нема отвора на стамбеним просторијама (као и атељеима и пословним просторијама) на том и суседном објекту.

- Удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од околних објекта (осим помоћних објекта) је минимум 5,00м, ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.

- Удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од околних помоћних објекта износи минимум 4,00м, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне грађевинске парцеле.

- Вишеспратни стамбени слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

- Није дозвољена изградња отвора на објектима са стамбеним просторијама односно њиховим фасадама које се поклапају са међним линијама, односно бочним границама парцела.

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

- 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.

Висинска регулација објекта

Висинска регулација објекта дефинисана је максималном висином објекта или максималном спратношћу објекта. Правила о висинској регулацији објекта важе за изградњу нових зграда и за доградњу постојећих зграда.

Спратност и висина објекта су дате у виду максималних за сваку типични урбану зону.

Повучени спрат се повлачи у односу на фасадну раван последњег спрата према јавној површини. Изнад повученог спрата вишепородичних објекта може се изградити раван или плитак коси кров (до 15°).

Усклађивање висине постојећих и планираних објеката се односи на висину венца објекта. Одступање од 1/5 спратне висине (ниже или више од венца постојећег објекта) се рачуна за складно повезивање.

Релативна висина је:

- 1) на релативно равном терену, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице и на стрмом терену са нагибом према улици (навише), једнака је висини објекта;
- 2) на стрмом терену са нагибом од улице (ниже), кад је нулта кота нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута на средини фронта парцеле до коте венца;
- 3) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта;
- 4) висина назидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта

➤ **Обликовање завршне етаже и крова**

Решење завршне етаже може се, у обликовном и функционалном смислу, ускладити са суседним објектима.

Последња етажа се може извести као пуна, са косим, равним или плитким косим кровом (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене спратности, као повучена етажа.

Повучени спрат код стамбених објеката се повлачи минимално 2,0м у нивоу пода у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини (улици). У случају када се предвиђају еркери повучени спрат се повлачи минимално 3,0м у нивоу пода у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини (улици). Кров изнад повучене етаже вишепородичних стамбених објеката пројектовати као плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем. Повучена етажа може имати пуну спратну висину, без могућности изградње корисних површина над њом, већ само кровни покривач малог нагиба - плитак кров. Тавански простор вишепородичних стамбених објеката се може користити за помоћне просторије.

Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.

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:

- 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.

На објектима орјентисаним 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 објектима у блоковима у непрекинутом низу не смеју угрозити објекте на суседним парцелама у односу на инсолацију, визуелно ометање и приватност, тако да испад може бити максималне ширине колико је и растојање до најближег отвора на суседном објекту у истом низу.

Испади на објекту према бочним границама парцелама не смеју се градити на растојању мањем од планом прописаних удаљења за сваку типичну урбану зону појединачно.

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

- У оквиру грађевинске парцеле за вишепородично становање није дозвољена изградња помоћних објеката (изузев објеката инфраструктуре: ТС, смећара и сл.).

Посебна правила у односу на нивелацију терена и саобраћајне приступе:

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

- Максимална кота приземља планираних стамбених објеката износи 1,20м од нулте коте.

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

- Кота приземља планираних објекта 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 сабраћајнице, кота приземља се одређује у тачки осовине фронта парцеле, а према наведеним елементима.

- Ако парцела на стрмом терену излази на два могућа прилаза (горњи и доњи), одређују се и две коте приземља од којих се утврђује дозвољена спратност посебно за делове зграде оријенисане на горњу и доњу прилазну зону.

- 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.

- За објекте који имају индиректну везу за јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се Локацијским условима.

- Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,5м.

Правила за приступ парцели

Минимална ширина приступа је 5,0м за вишепородично становање. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5м.

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 објекта, 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.

Правила за ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле вишепородичне и вишеспратне изградње као и за пословне и друге нестамбене објекте, се по правилу не ограђују.

У случају директног контакта са парцелама намене породично становање парцела се према ободној намени ограђује према условима за породично становање.

Постављање спољних степеница

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

Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00 м од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00 м.

Степенице које савлађују висину већу од 0,90м 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 фасаду 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 одлагање отпада

Сакупљање комуналног отпада у целинама са наменом породично становање се врши у типизираним пластичним кантама. Предвидети локације за смештај контејнера за одлагање рециклабилног отпада (ПЕТ, хартије и картона, стакла и текстила) Препорука је да домаћинства и други произвођачи комуналног отпада врше селекцију отпада ради рециклаже.

У складу са Одлуком о начину обављања комуналне делатности – одржавања чистоће на површинама јавне намене, управљање комуналним отпадом и одржавање јавних зелених 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.

Комунално смеће из породичних, стамбених и пословних зграда и пословних простора прикупља се у типским посудама (канте, контејнери...) и у пластичним кесама – врећама. Посуде за смеће морају бити такве да онемогућавају расипање смећа и да се лако могу опрати и дезинфиковати. Уколико се комунално смеће прикупља у пластичним кесама-врећама, корисници комуналних услуга су дужни да их приликом одлагања затворе. Посуде за смеће-канте за породичне зграде обезбеђују власници, односно корисници зграде. За породичне зграде поставља се једна канта од 120 лит. по домаћинству. Посуде за смеће породичних зграда морају бити постављене у дворишту, најближе капији од улице којом се креће комунално возило.

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 уочљива и комуникацијски приступачна за возила која празне те судове.

На основу Одлуке о начину обављања комуналних делатности-одржавање чистоће на површинама јавне намене, управљање комуналним отпадом и одржавање јавних зелених површина и опште уређење („Службени гласник Града Врања, број 15/22) ставка III, члан 29, предвиђа се да:

- За стамбене зграде контејнере обезбеђује инвеститор, односно стамбена заједница, уколико за те зграде пројектом није предвиђен простор за одлагање посуда за смеће.

- Корисници услуга дужни су да да обезбеде довољан број исправних посуда за смеће, прописаних одредбама ове одлуке.

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

- За стамбене зграде поставља се један контејнер од 1,1м³ на 15 станова, а за породичне зграде поставља се једна канта од 120 литара по домаћинству.

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.

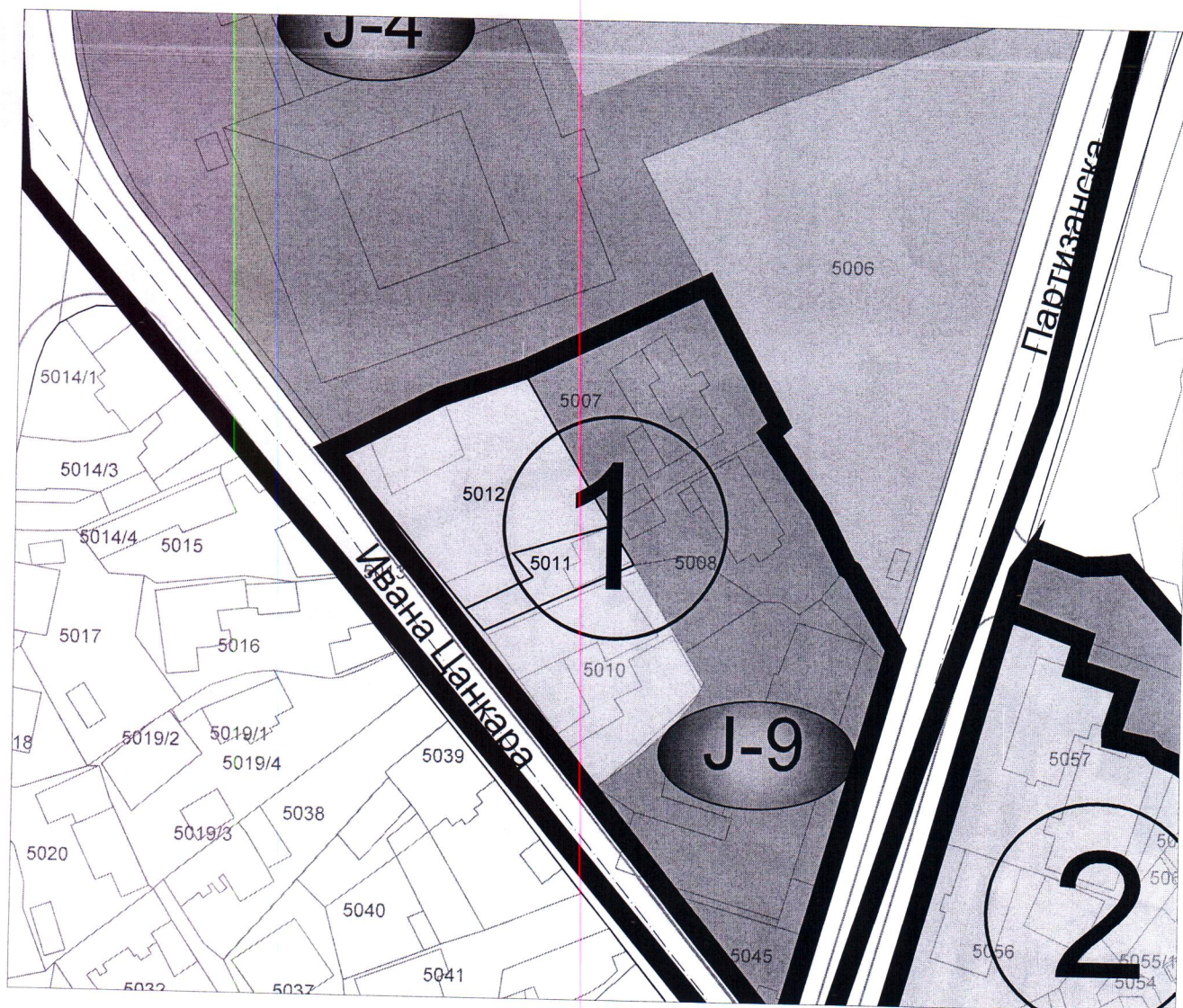
Прилог: Извод из ПГР Зоне 1 – Централна Зона

Измена и допуна ПГР Зоне 1 – Централна Зона

САВЕТНИК

Мирјана Ђорђевић, дипл.инж.арх.

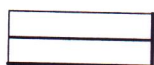




СТАНОВАЊЕ:



СРЕДЊИХ ГУСТИНА



ГРАНИЦА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1 У ВРАЊУ - ЦЕНТРАЛНА ЗОНА

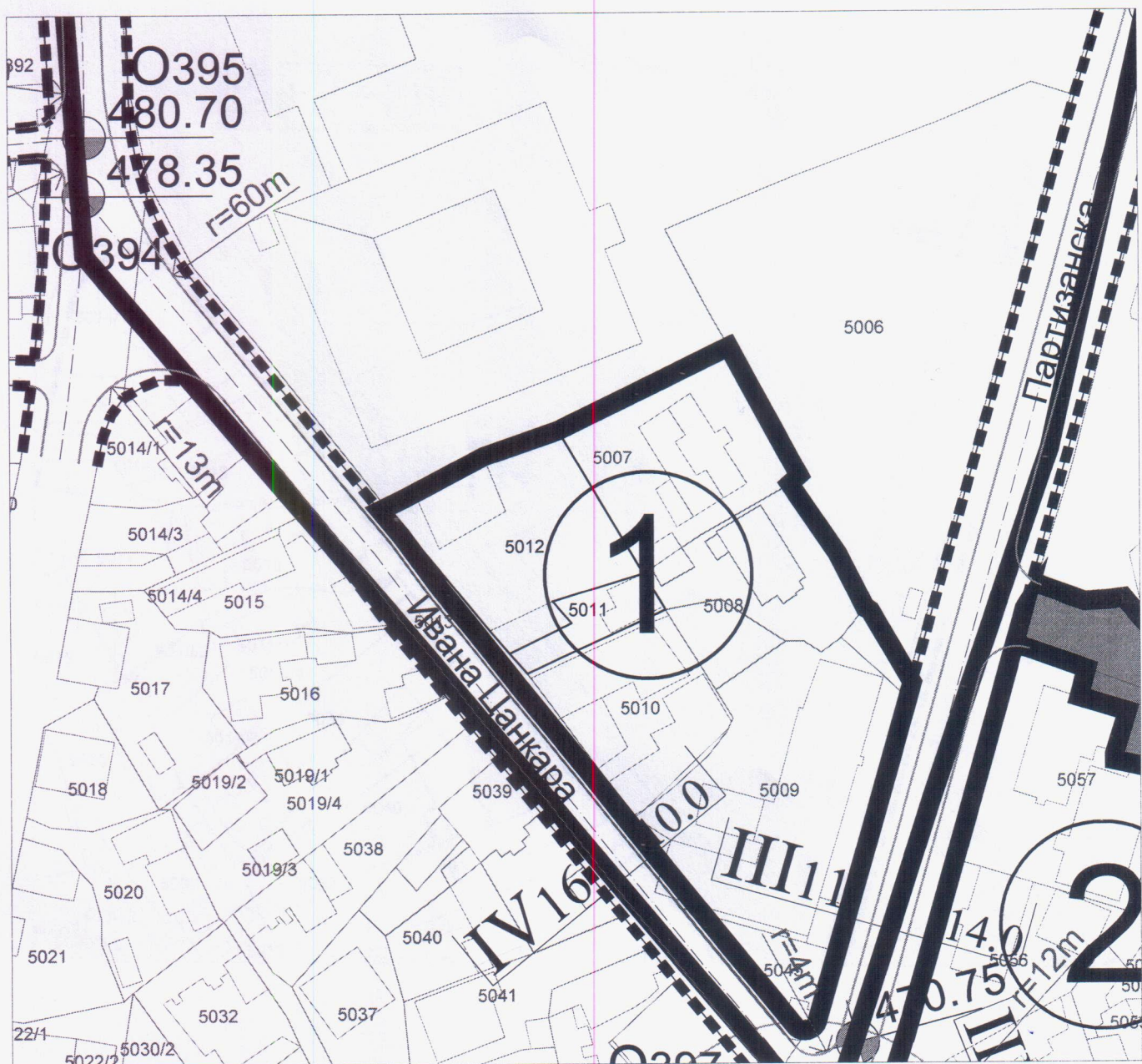


ОЗНАКА ЛОКАЦИЈА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1 У ВРАЊУ - ЦЕНТРАЛНА ЗОНА

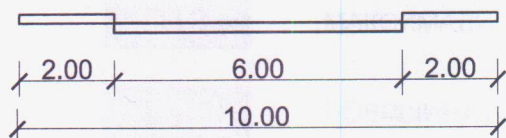
ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1 У ВРАЊУ -ЦЕНТРАЛНА ЗОНА-

ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА-ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ

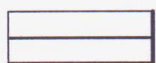
Размера 1:1000



СТАМБЕНА САОБРАЋАЈНИЦА



IV16



ГРАНИЦА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1 У ВРАЋУ - ЦЕНТРАЛНА ЗОНА

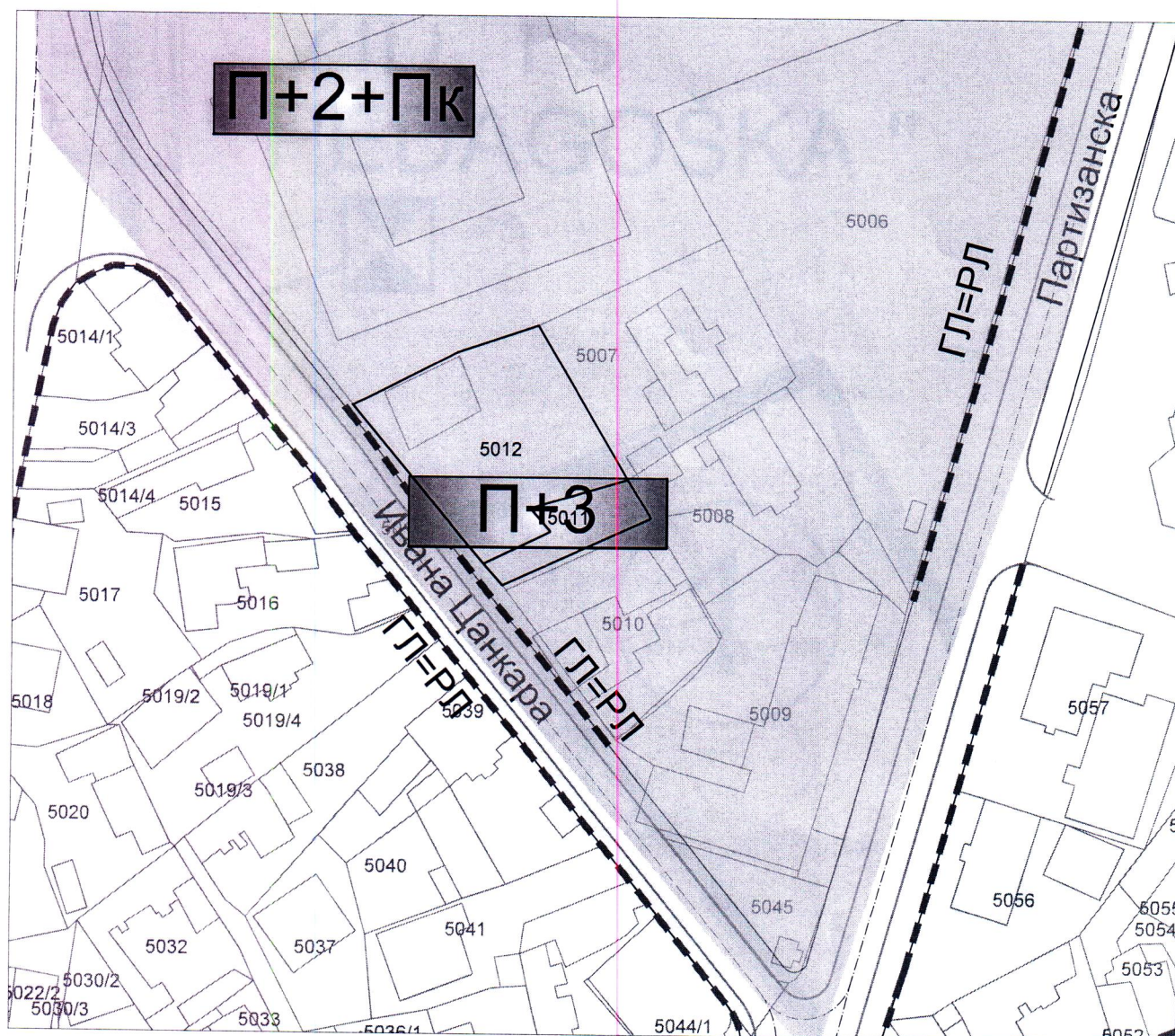


ОЗНАКА ЛОКАЦИЈА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1 У ВРАЋУ - ЦЕНТРАЛНА ЗОНА

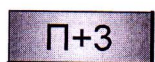
ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1 У ВРАЋУ -ЦЕНТРАЛНА ЗОНА-

РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈА
И ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Размера 1:1000



ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА



П+3
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

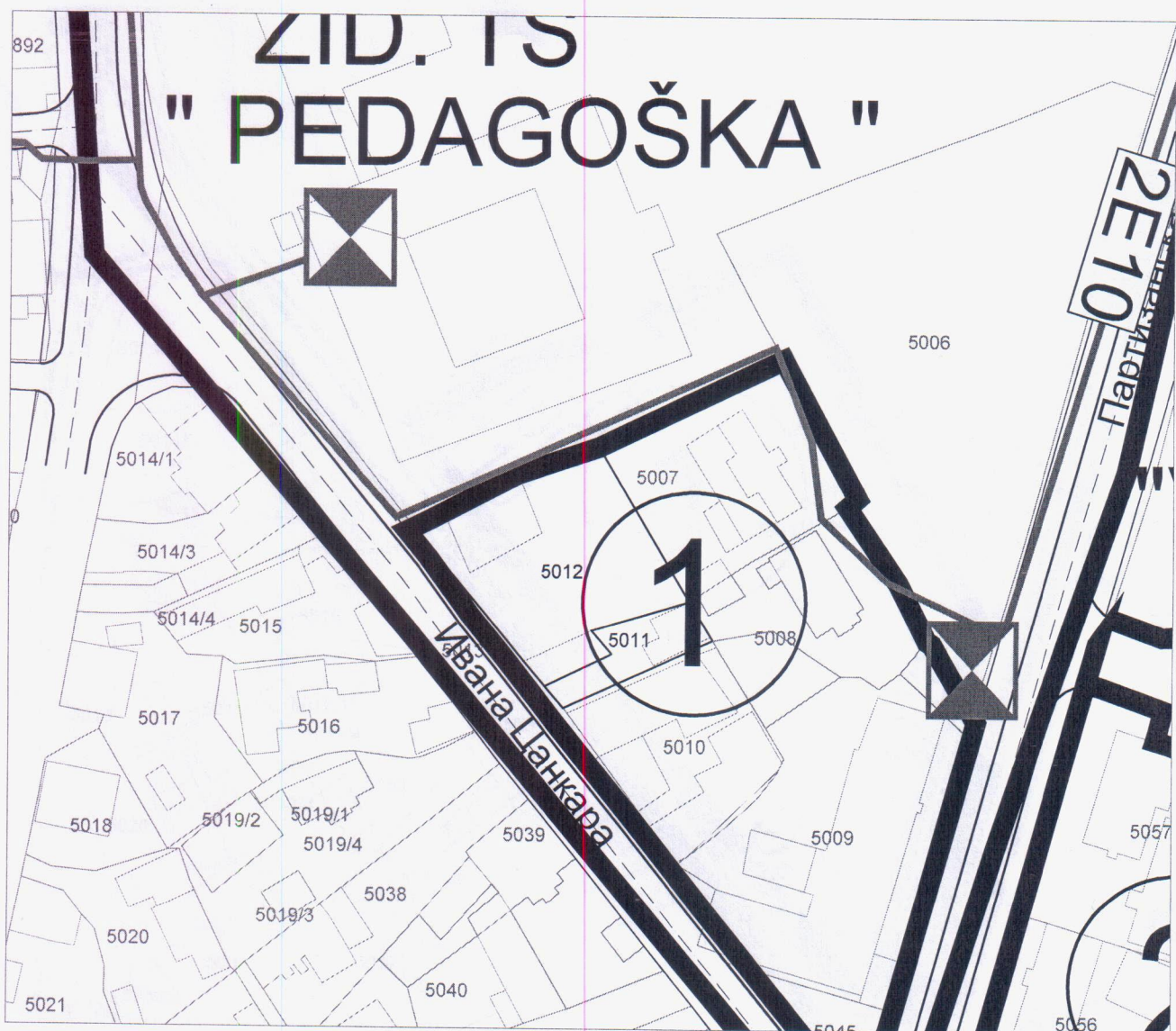


ПОВРШИНА ПРОСТОРНО-КУЛТУРНИХ ИСТОРИЈСКИХ ЦЕЛИНА

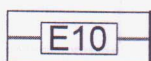
ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1 У ВРАЊУ
-ЦЕНТРАЛНА ЗОНА-

УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА СА ГРАЂЕВИНСКИМ ЛИНИЈАМА

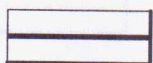
Размера 1:1000



ПОСТОЈЕЋИ ТС 10/0.4 KV



ПОСТОЈЕЋИ ЕЛ. ВОД 10 KV



ГРАНИЦА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1 У ВРАЊУ - ЦЕНТРАЛНА ЗОНА

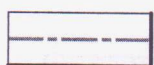


ОЗНАКА ЛОКАЦИЈА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1 У ВРАЊУ - ЦЕНТРАЛНА ЗОНА

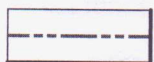
ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1 У ВРАЊУ
-ЦЕНТРАЛНА ЗОНА-

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

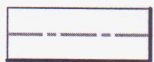
Размера 1:1000



ПОСТОЈЕЋИ ВОДОВОД



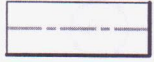
ПЛАНИРАНИ СЕКУНДАРНИ ВОДОВОД



ПОСТОЈЕЋА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА



ПЛАНИРАНА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА



ПОСТОЈЕЋА АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА



ПЛАНИРАНА АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА



ГРАНИЦА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1 У ВРАЋУ - ЦЕНТРАЛНА ЗОНА

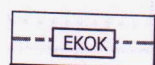
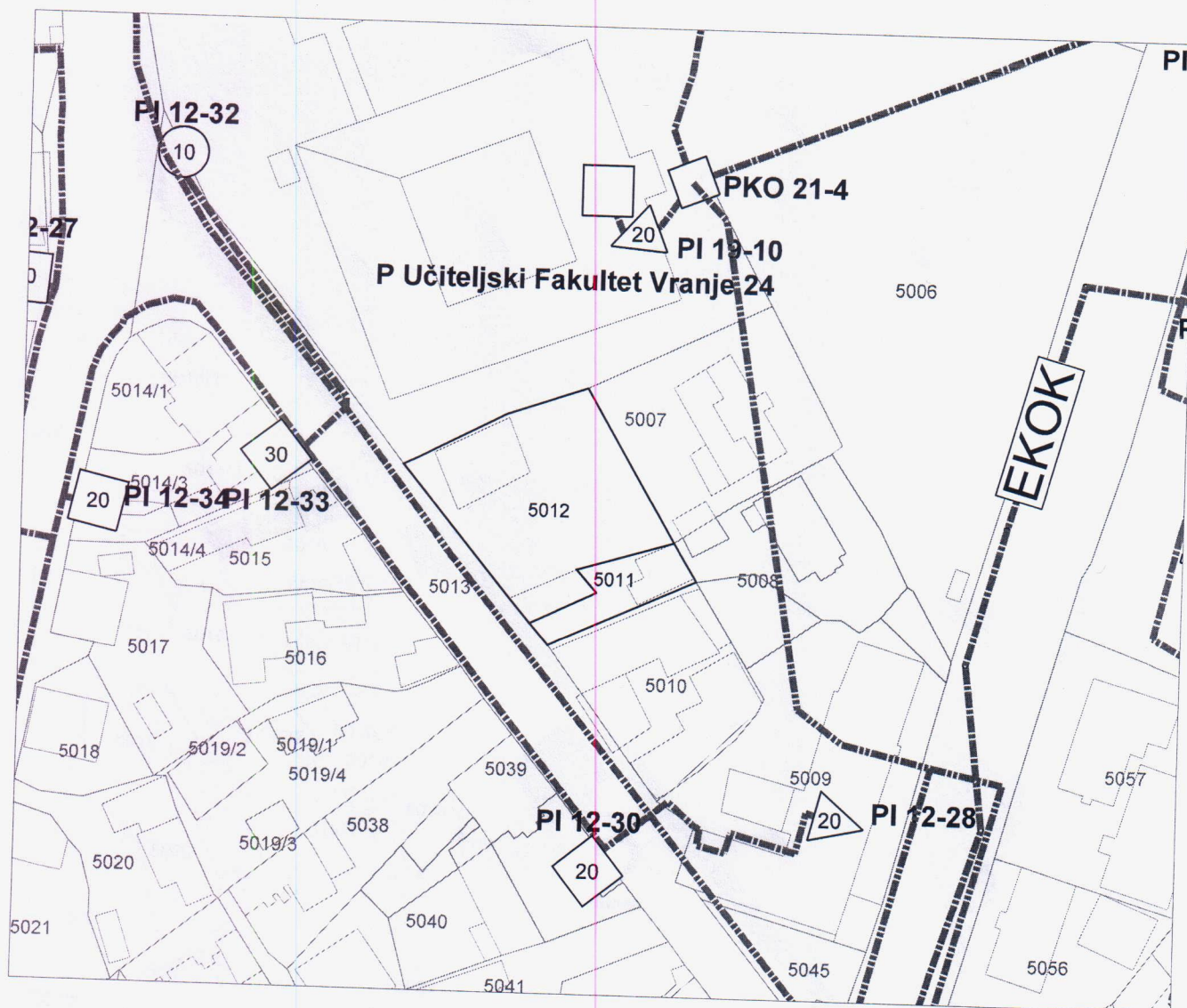


ОЗНАКА ЛОКАЦИЈА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1 У ВРАЋУ - ЦЕНТРАЛНА ЗОНА

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

ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

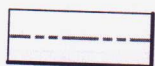
Размера 1:2000



ПОСТОЈЕЋИ ПОДЗЕМНИ ОПТИЧКИ КАБЛОВИ



ИЗВОД НА СТУБУ



ПЛАНИРАНА ТРАНСПОРТНА МРЕЖА



PI 3-17

ИЗВОД



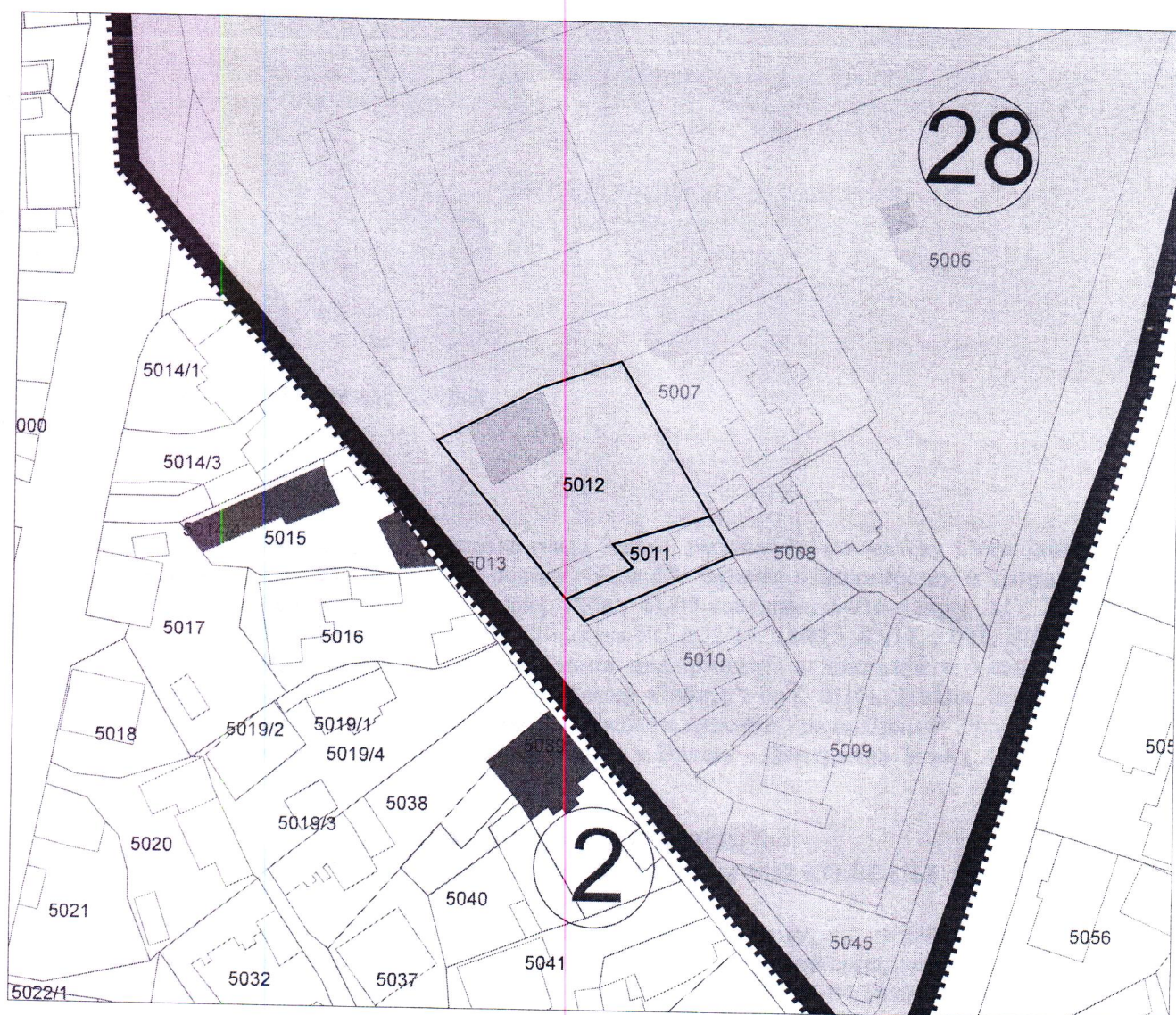
РКО 6

ОКНО

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

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Размера 1:1000



ГРАНИЦА ЗАШТИЋЕНЕ ОКОЛИНЕ ПКИЦ

ЦЕЛИНЕ:

3. ВАРОШ МАХАЛА



ОБЈЕКТИ ОД ВРЕДНОСТИ

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

ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Размера 1:1000