PAZZ
DOO VRANJE

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: **Староградски комплекс „Борин град“ у насељу Тулбе у Врању на к.п.бр. 13041 КО Врање 1**

ИНВЕСТИТОР: **Град Врање, ул. Краља Милана бр.1, Врање**

ДАТУМ: **Децембар 2025.год.**

ДИРЕКТОР: **Слађан Антић**

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU PAZZ VRANJE

УП - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

урбанистичко-архитектонске разраде локације за потребе изградње Старограднског комплекса „Борин град“ у насељу Тулбе у Врању на к.п.бр. 13041 КО Врање 1

Инвеститор: **Град Врање, ул. Краља Милана бр.1, 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-2006962742020, serialNumber=CA:RS-012354521, sn=АНТИЋ, givenName=СЛАЂАН, cn=СЛАЂАН АНТИЋ 012354521 Sign
Date: 2026.03.16 08:22:33 +01'00'

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-1504962747010, serialNumber=CA:RS-008908673, sn=ЈОВАНОВИЋ, givenName=СУЗАНА, cn=СУЗАНА ЈОВАНОВИЋ 008908673 Sign
Date: 2026.03.16 09:29:30 +01'00'

Број техничке документације: **УП-1/2025**

Место и датум: **Врање, Децембар 2025.год.**

САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

А. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење о регистрацији фирме
- Решење о испуњавању услова за обављање стручних послова израде просторних и урнанистичких 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 – УП 13
    - 6.4. Паркиранг простор
    - 6.5. Ограђивање комплекса
    - 6.6. Фазност изградње
7. Нумерички показатељи
8. Начин уређења слободних и зелених површина
9. Начин прикључка на инфраструктурну мрежу
    - 9.1. Саобраћајна инфраструктура
    - 9.2. Водоводна и канализациона инфраструктура
    - 9.3. Електроенергетска инфраструктура
    - 9.4. Телекомуникациона инфраструктура
    - 9.5. Остали инфраструктурни објекти
10. Инжињерско – геолошки услови
11. Мере заштите животне средине
12. Мере заштите културних и непокретних културних и природних добара
13. Технички опис објекта
14. Остале мере
15. Спровођење урбанистичког пројекта
    - 15.1. Формирање грађевинске парцеле
    - 15.2. Фазна изградња
    - 15.3. Смернице за спровођење

- **Графички приказ урбанистичког пројекта**

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

Ц. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

0. Главна свеска

- Општа документација
- Текстуална документација
- Нумеричка документација
- Графичка документација

1. Пројекат Архитектуре

- Општа документација
- Текстуална документација
- Нумеричка документација
- Графичка документација

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

1. ЕПС Електродистрибуција - Услови за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду старограднског комплекса Борин Град у насељу Тулбе, на кп. бр, 13041 КО Врање 1, , бр. Д.10.22-531073/2-25 од 31.12.2025.год.
2. Телеком Србија СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ - Технички услови за издавање локациских услова за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-техничку разраду за изградњу старограднског комплекса Борин Град у насељу Тулбе, на кп. бр, 13041 КО Врање 1, бр. 7932/3-2026 у вези са 597481/3-2025 С. Китановић, од 09.01.2026.год.
3. ЈП „Водовод“ Врање - Технички услови за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону мрежу, за издавање локацијских услова за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду за изградњу старограднског кимплекса Борин град у насељу Тулбе у Врању, на кат.парц. бр. 13041 КО Врање 1, бр. 4112/2 од 29.12.2025.год.
4. ЈП „ Урбанизам и изградња Града Врања – Услови за израду Урбанистичког пројекта, број 2493-1/25, од 13.01.2026.год.
5. Завод за заштиту споменика култура Ниш, бр. 167/1-03 од 29.01.2026.год
6. Катастарско топографски план, израђен од стране Геодетског бироа „Геопремер“ Врање, Р 1: 500. бр. 952-076-99389/2025 od 12.11.2025.год.
7. Од РГЗ - Служба за катастар непокретности Врање издата копија плана у Р 1:500, бр. 953-076-49048/2025 од 24.12.2025. године;
8. Листа непокретности - претрага по броју парцеле број 14976 за катастарску парцелу број 13041 КО Врање 1

СТРУЧНИ ТИМ:

НАРУЧИОЦИ:	**Град Врање, ул. Краља Милана бр.1, Врање**
ОБРАЂИВАЧ:	**"ПАЗЗ ДОО Врање" - Врање,** **ул. Вуле Антића бр. 24Б**
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	**Сузана Јовановић, дипл.инж.арх.** **Лиценца број 200 0615 04**
САРАДНИК УРБАНИСТА:	**Чедомир Марковић, дипл.инж.арх.**
СТРУЧНИ КОНСУЛТАНТ АРХИТЕКТА КОНЗЕРВАТОР:	**Миомир Стојановић, дипл.инж.арх.** **Број лиценце: 300 Ф189 07** **Број уверења: 0201 бр 30/11 од 19.01.2007.год. издато од Републичког завода за заштиту споменика културе Београд**
ГЛАВНИ ПРОЈЕКТАНТ:	**Чедомир Марковић, дипл.инж.арх.** **Лиценца број 300 1174 03**
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ:	**Ђани Величковић, дипл.инж.арх.** **321 А301 21**

А. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Република Србија
Агенција за привредне регистре

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:

Р Е Ш Е Њ Е

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.

О б р а з л о ж е њ е

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 допуну 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 наведног, 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:

Р Е Ш Е Њ Е

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

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Локација: **Старограднски комплекс Борин град у насељу Тулбе у Врању на к.п.бр. 13041 КО Врање 1**

Инвеститор: **Град Врање, ул. Краља Милана бр.1, Врање**

---

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

П О Т В Р Д А

Да је ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА који је руководио израдом и потписао:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Локација: **Старограднски комплекс Борин град у насељу Тулбе у Врању на к.п.бр. 13041 КО Врање 1**

Инвеститор: **Град Врање, ул. Краља Милана бр.1, 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, Децембар 2025.год.

ДИРЕКТОР:

ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ PAZZ * VRANJE *

Слађан Антић

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Сузана С. Јовановић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 1504962747010

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 0615 04

У Београду,
19. фебруара 2004. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Милош Лазовић
Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Одговорни урбаниста УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Локација: **Староградски комплекс Борин град у насељу Тулбе у Врању на к.п.бр. 13041 КО Врање 1**

Инвеститор: **Град Врање, ул. Краља Милана бр.1, Врање**

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

И З Ј А В Љ У Ј Е М

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

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

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

Број лиценце: 200 0615 04

Лични печат: Потпис:



Број техничке документације: **УП-1/2025**

Место и датум: **Врање, Децембар 2025.год.**

Б. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

Град Врање, ул. Краља Милана бр.1, Врање

Израдио је:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

урбанистичко-архитектонске разраде локације за потребе изградње Старограднског комплекса „Борин град“ у насељу Тулбе у Врању на к.п.бр. 13041 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 Града Врања, ул. Краља Милана бр.1, 17501 Врање, уз утврђену обавезу из планског документа.

Овим урбанистичким пројектом се разрађују катастарска парцела број 13041 КО Врање 1 која се по планском документу, налази у граници захвата Плана Генералне регулације Зоне 1 у Врању – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА (“Сл. гл. Града Врања” бр. 40/20) и Измене и допуне ПГР зоне 1 у Врању - Централна зона (“Службени гласник Града Врања” бр. 14/2025) .

Катастарска парцела се налази у зони J - 7.1: Старограднски комплекс Тулбе, где је претежна намена Јавни објекти и садржаји (пословање, трговина, угоститељство и услуге), са компатибилним наменама (зелене површине, затворени и отворени спортски објекти, инфраструктурне површине и објекти, пословни, комерцијални и услужни садржаји) и наменама које нису дозвољене (становање, привредни, индустријски објекти и сл.), што је и тема овог урбанистичког пројекта.

Целина J - 7.1: Старограднски комплекс Тулбе се налази у обухвату заштићене околине ПКИЦ “ТУЛБЕ” ИЗ СТУДИЈЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА (ПГР ВРАЊЕ - ЗОНА 1), у непосредној близини цркве Св. Петка, цркве Св. Никола и „Белог моста“, који представљају споменике културе

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 Старограднског комплекса „Борин град“ у насељу Тулбе у Врању на к.п.бр. 13041 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 Планом Генералне регулације Зоне 1 у Врању – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА ("Сл. гл. Града Врања" бр. 40/20) и Изменама и допунама ПГР зоне 1 у Врању - Централна зона ("Службени гласник Града Врања" бр. 14/2025), а у складу са потребама и захтевима инвеститора применом општих правила регулације и нивелације према планираној намени.

2. Правни основ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта садржан је у одредбама:

- Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), - у даљем тексту Закон.,
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019),
- Правилник о класификацији 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)

4. Приложена документација

1. ЕПС Електродистрибуција - Услови за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду старограднског комплекса Борин Град у насељу Тулбе, на кп. бр, 13041 КО Врање 1, , бр. Д.10.22-531073/2-25 од 31.12.2025.год.
2. Телеком Србија СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ - Технички услови за издавање локациских услова за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-техничку разраду за изградњу старограднског комплекса Борин Град у насељу Тулбе, на кп. бр, 13041 КО Врање 1, бр. 7932/3-2026 у вези са 597481/3-2025 С. Китановић, од 09.01.2026.год.
3. ЈП „Водовод" Врање - Технички услови за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону мрежу, за издавање локацијских услова за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду за изградњу старограднског кимплекса Борин град у насељу Тулбе у Врању, на кат.парц. бр. 13041 КО Врање 1, бр. 4112/2 од 29.12.2025.год.
4. ЈП „ Урбанизам и изградња Града Врања – Услови за израду Урбанистичког пројекта, број 2493-1/25, од 13.01.2026.год.
5. Завод за заштиту споменика култура Ниш, бр. 167/1-03 од 29.01.2026.год
6. Катастарско топографски план, израђен од стране Геодетског бироа „Геопремер" Врање, Р 1: 500. бр. 952-076-99389/2025 od 12.11.2025.год.

7. Од РГЗ - Служба за катастар непокретности Врање издата копија плана у Р 1:500, бр. 953-076-49048/2025 од 24.12.2025. године;
8. Листа непокретности - претрага по броју парцеле број 14976 за кастарску парцелу број 13041 КО Врање 1

5. Обухват Урбанистичког пројекта

Локација за изградњу предметног комплекса је у Врању, и чини је катастарска парцела бр. 13041 К.О. Врање 1, која је у границама Плана Генералне регулације Зоне 1 у Врању – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА ("Сл. гл. Града Врања" бр. 40/20), као градско грађевинско земљиште, непосредно уз улице Златиборска и Отона Жупанчића, на десној обали Врањске реке.

Формирана је грађевинска парцела 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 Старограданског комплекса „Борин град" у насељу Тулбе у Врању на к.п.бр. 13041 КО Врање 1, спратности По+П+2.

Укупна површина простора обухваћеног урбанистичким пројектом износи 4254м2, колика је и површина грађевинске парцеле.

Граница урбанистичког пројекта је приказана на свим графичким прилозима.

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

5.1. Постојеће стање

Према Изводу из Листа непокретности власничка структура предметне катастарске парцеле кат. парцела бр. 13041 КО Врање 1 је у јавној својини Града Врања. Укупна површина предметног обухвата је 4254,00м2, има неправилан, издужени трапезасти облик.

Постојеће стање кат. парцеле бр. 13041 КО Врање 1 је приказано на Катастарско топографском плану, израђеном од стране Геодетског бироа „Геопремер" Врање, бр. 952-076-99389/2025 od 12.11.2025. god.

Имаоц права на катастарској парцели је „ГРАД ВРАЊЕ, ул. V Конгрес бр.1, ВРАЊЕ".

- са врстом права: својина

- обликом својине: јавна – цело право

- врстом земљишта: јавно грађевинско земљиште у својини.

Локација је оивичена улицама, са западне стране ул. Отона Жупанчића, са јужне стране ул. Златиборском, са источне стране Врањском реком, на северној страни се налази камени мост „Бели мост", у непосредној близини, са јужне стране, налази се трг 7. Септембар. Предметна локација се састоји од једне катастарске парцеле и то кп. бр. 13041 КО Врање 1. Постојеће улице су већим делом поплочане каменом коцком, а ул. Отона Жупанчића је асфалтирана. Постојећи попречни профили улица су неуједначени у односу на планиране, коловозна конструкција је у лошем стању. У оквиру појаса регулације налази се комунална инфраструктура (водовод, канализација, атмосфетска канализација и улична расвета).

Терен је у значајном паду од севера ка југу са падом 3.25%. Изражено у апсолутним котама ул. Отона Жупанчића је у паду од севера ка југу од +498,90 до +492,60 м.н.в. Улица Златиборска је такође у паду од југо-запада ка северо-истоку одзражено у апсолутним котама од +492,60 до +491,00 м.н.в.



Слика 1 - Приказ локације и ширег окружења

На катастарској парцели бр. 13041 КО Врање се налази стари базен, „Делфин“, који дуги низ година није у употреби, а састоји се од простора базена и помоћних објеката . На осталом делу налазе се стамбени објекти спратности Су+П, П и П+1, који су експроприсани, налазе се у својини Града Врања и предвиђени су за рушење. Остали делови парцеле су неизграђени и налазе се уз саму западну обалу Врањске реке.



Слика 2 – Угао ул. Отона Жупанчића и Златиборске



Слика 3 - ул. Златиборска



Слика 3 – базен „Делфин“



Слика 4 – Постојећи стамб. објекат

Предметна локација се стога одликује високим степеном приступачности, развијеном инфраструктуром и разноврсним садржајима, што је чини погодном за изградњу савременог и функционалног туристичко-пословног комплекса.

Локација на којој се планира изградња комплекса са западне стране има излаз на јавну површину ул.Отона Жупанчића. Са јужне стране стране има излаз на јавну површину ул. Златиборску. Са северне стране се налази камени мост „Бели мост“, док је са источне стране налази уређено корито Врањске реке.

6. Правила грађења

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

Планом су дефинисана правила грађења кроз општа правила грађења и правила грађења по наменама. Преглед најбитнијих урбанистичких параметара, дефинисаних планским документом приказан је на Табели 1.

6.1. Планирана намена простора

Подручје Урбанистичког пројекта је у обухвату Плана генералне регулације зоне 1 у Врању-Централна зона („Службени гласник града Врања”, број 40/20) и Измена и допуна Плана генералне регулације зоне 1 у Врању-Централна зона („Службени гласник града Врања”, број 14/25), односно предметни простор има предвиђену претежну намену J–7.1: Јавни објекти и садржаји (пословање, трговина, угоститељство и услуге), приказано на Слици 5.

J -7.1: Старограднски комплекс Тулбе

- спратност до П+2,
- индекс заузетости мах 60%,
- паркирање у оквиру парцеле
- до реализације јавне намене на датом потезу постојећи објекти се могу текуће одржавати.

Правила грађења за објекте јавних служби:

Јавне службе – појединачне парцеле са јавним објектима

- Претежна намена: јавне службе.

- Компатибилна намена: зелене површине, затворени и отворени спортски објекти, инфраструктурне површине и објекти, пословни. У оквиру Мултимедијског-бизнис центра могући су комерцијални и услужни садржаји;
- Намене које нису дозвољене: становање, привредни, индустријски објекти и сл.
- Дозвољене су следеће интервенције на парцелама и постојећим објектима јавних служби: доградња, реконструкција, адаптација и санација у складу са дозвољеним параметрима;

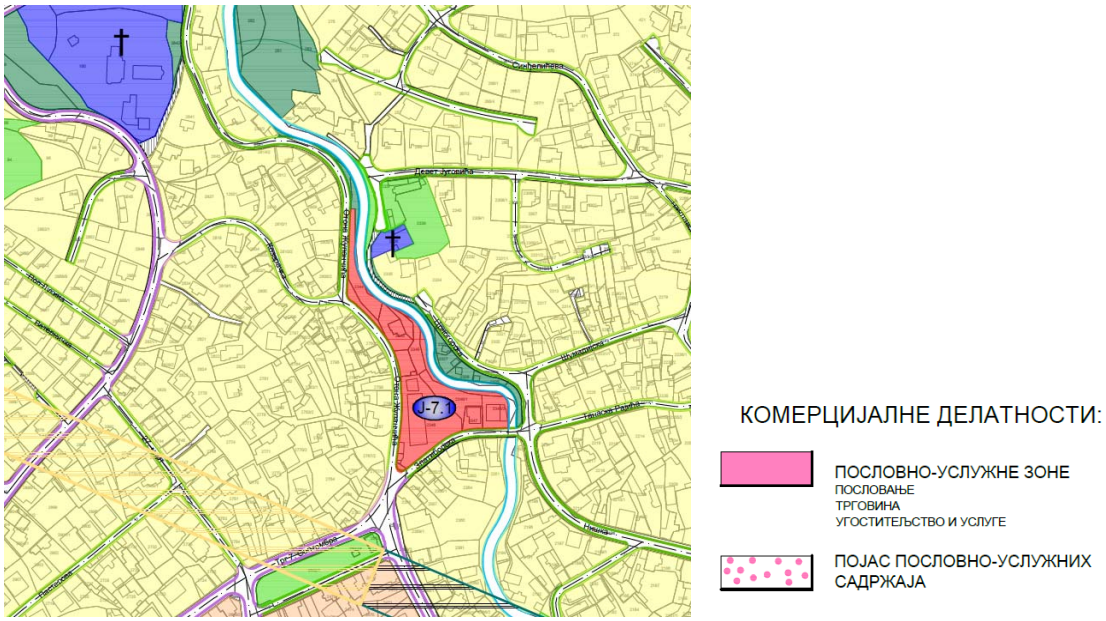
- Изградњу нових објеката у свему ускладити са параметрима дефинисаним за одређену намену и типичну урбану зону у овиру које се налази, ако другачије није одређено правилима грађења.

У складу са условима из планског документа планира се изградња комплекса у циљу формирања туристичких, угоститељских и комерцијалних садржаја.

У том циљу на парцели планира се изградња пословних, туристичкио-угоститељских, културно уметничких, забавних, комерцијалних и сличних садржаја, са наменом: дућани-локали, стари занати, галерија, посластичаеа, расторани националне кухиње, вински подрум, хостел, вишенаменски простор и друго,. Остали део парцелее планиран је за слободне површине, зелене површине, водене површине, стазе за шетање, видиковац, трибине са бином као и претеће пешачке комуникација.

URBANISTIČKI PARAMETRI			
	planom predvidjeno		ostvareno
P parcele kp.br. 13041		–	4254 m^2
Indeks zauzetosti/ukupno	maks.60%	–	55.00%
Pod objekatima		–	55.00%
Pod pešačkim stazama i platoima		–	13.07%
P horizontalne projekcije objekta		–	2339,97 m^2
P pešačkih staza i platoa		–	555,90 m^2
P bruto ukupno		–	4308.71 m^2
Bruto razvijena gradjevinska površina P bruto ukupno (nadzemnih etaža)		–	2718.94 m^2
P neto ukupno		–	4017.78 m^2
Spratnost	P+2	–	Po+P+2
Visina objekta/venca			–9.50/7.89m
Broj parking mesta	18	–	18 (16+2)
ZELENE POVRŠINE:	min.20%	–	31.92%
P zelenilo u kontaktu sa tlom			1357,88 m^2
Kategorija i klasifikacija objekta			
"V"–Klasif. broj 121112 – Hoteli i moteli			21,26%
"B"–Klasif. broj 121113 – Restorani, barovi i sl.			12,35%
"B"–Klasif. broj 123001 – Zgrade za trgovinu			2,10%
"V"–Klasif. broj 126001 – Muzeji i biblioteke			2,37%
"G"–Klasif. broj 211201 – Ostali putevi i ulice			41,58%
"V"–Klasif. broj 124210 – Garaže			20,41%

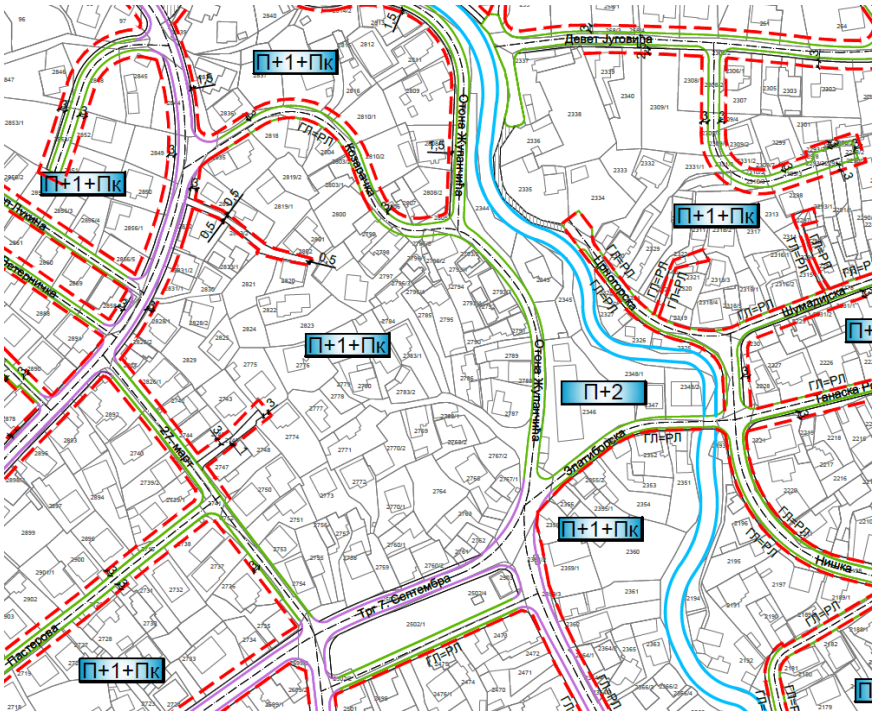
Табела 1 - Приказ урбанистичких параметара по ПГР-у (упоредно са оствареним)



Слика 5 - Извод из ПГР Зоне 1 у Врању – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА (планиране намене површина)

6.2. Хоризонтална и вертикална регулација

- Висина тј. спратност објекта и положај грађевинских линија је дефинисана у графичком прилогу урбанистичког пројекта кроз разраду јер их ПГР Зоне 1 у Врању – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА не дефинише (Слика 6). Јужно према ул. Златиборској Г.Л. се преклапа са Р.Л. Западно према ул. Отона Жупанчића на променљивом растојању од 1,10м` до 2,10м` од Р.Л. Источно према уређеном речном кориту Врањске реке налази се на удаљењу од 5м` од границе минора корита (Слика 8).
- подземна грађевинска линија може да одступа од надземне у оквиру грађевинске парцеле, тако да не угрожава суседне објекте и не прелази регулациону линију



Слика 6 - Извод из ПГР Зоне 1 у Врању – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА (урбанистичка регулација са грађевинским линијама)

Хоризонтална регулација

Положај објеката, односно грађевинске линије у односу на регулациону, дефинисан је у графичком прилогу урбанистичког пројекта кроз разраду јер их ПГР Зоне 1 у Врању – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА не дефинише (Слика 6.). Грађевинска линија приказана на овом графичком прилогу је линија до које је максимално дозвољено грађење на и изнад површине земље. Подземне етаже могу се градити унутар и до грађевинске, односно регулационе линије, осим ако другачије није дефинисано појединачним правилима грађења. Испади на објекту (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м, односно регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 3,00m.



Слика 8- Урбанистичка регулација са грађевинским линијама (по УП)

Посебна правила у односу на нивелацију терена и саобраћајне приступе:

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

- Максимална кота приземља планираних стамбених објеката износи од -1,52м до +0,68м од нулте коте приземља која је усвојена на +495.50 м.н.в.
- 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.

Кота приземља

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. Усвојена нулта кота предметног комплекса је +495.50 м.н.в. која се односи на централни објекат у ул. Отона Жупанчића. Сви остали објекти су нивелисани у односу на фактичко стање јавних површина и пројектовано стање слободних површина преко којих су сви објекти повезани.

Нивелација

Нивелационо решење дефинисано је нивелетама саобраћајних и пешачких површина.

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

По дефиницији нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. Како се ради о изразито стрмом терену са нагибом према јавној саобраћајници која је такође у нагибу, нулта кота терена је одређена у тачки пресека осовине фронта парцеле и регулационе линије која прати нагиб сабраћајнице. За нулту коту терена је усвојена вредност изражена у апсолутној коти од +490,50 м.н.в.

Нулта кота приземља планираног објекта одређена је у односу на усвојену нулту коту терена тј. јавне саобраћајнице и износи изражено у апсолутној коти износи +490,50 м.н.в. како би се обезбедио несметан прилаз комплексу.

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

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

Саобраћајни приступ

Главни саобраћајни приступ у границу обухвата Урбанистичког пројекта налази се са јужне стране, из улице Златиборске и представља улаз-излаз у подземну гаражу са приступном саобраћајницом ширине 5,50 м.

Главни пешачки приступ у комплекс је са улице Златиборске и Отона Жупанчића. Посетиоци у комплекс улазе преко главног улаза у новопројектовани објекат. Поред главног, са улице Отона Жупанчића предвиђено је више пешачких улаза за посетоце комлекса.

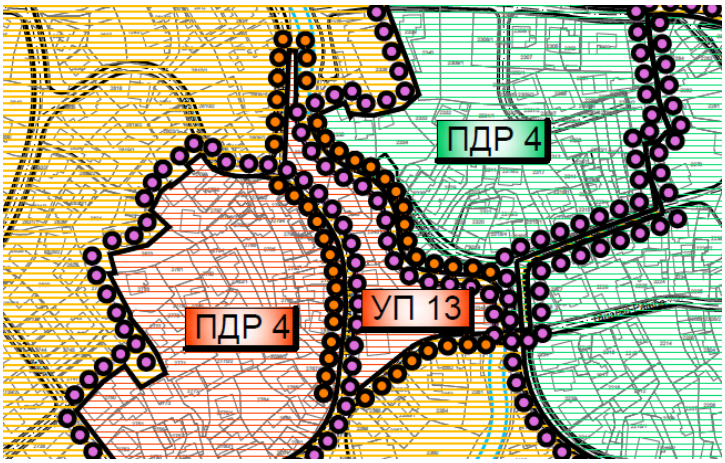
Предвиђен је улаз у комплекс за интервентна возила и евакуацију, као и улаз за службу одржавања комплекса.

6.3. Разрада кроз урбанистичке пројекте – УП 13

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. 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, као и туристичког и економског потенцијала Врања у целини, спровођење Плана кроз израду урбанистичких пројеката дефинисано је на два начина:

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



Слика 7 - Извод из ПГР Зоне 1 у Врању – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА (начин спровођења)

Као стечена планска обавеза за разраду кроз урбанистичке пројекте, овим урбанистичким пројектом се разрађује катастарска парцела број 13041 К.О.Врање1 која се по планском документу, налази у граници захвата Плана Генералне регулације Зоне 1 у Врању – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА ("Сл. гл. Града Врања" бр. 40/20) и Измене и допуне ПГР зоне 1 у Врању - Централна зона ("Службени гласник Града Врања" бр. 14/2025) и дефинисана је – УП 13.

Граница урбанистичког пројекта је приказана на свим графичким прилозима.

На предметној локацији, у складу са претходно наведеним превилима, испројектован је СТАРОГРАДСКИ КОМПЛЕКС БОРИН ГРАД У НАСЕЉУ ТУЛБЕ У ВРАЊУ, СПРАТНОСТИ По+П+2, конципиран као објекат пословног, туристичко-угоститељског, културно-уметничког, забавног, комерцијалног и сл. садржаја, са наменом: дућани-локали, стари занати, галерије, бакалнице, посластичаре, пекаре, ресторани националне кухиње, вински подрум, хостел и сл. Поред главних садржаја нуди и вишенаменски простор, стазу за шетање са видиковцем на северном делу, пратеће пешачке комуникације, трибине са бином, зелене површине са фонтаном и сопствени паркинг простор у подземној гаражи.

6.4. Паркиранг простор

На парцели је предвиђен паркинг простор који ће се налазити у подруму будућег објекта, са улазом из Златиборске улице. Планирано паркирање је под углом од 90^0 са 18 паркинг места, од чега су 2ПМ намењена минибусевима и 1ПМ за инвалиде. Облагање паркинг места је ливеног противклизног материјала намењеног затвореним паркинг просторима.

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

Врста садржаја	Потребан број паркинг места
СТАНОВАЊЕ (колективно)	1-1,2 ПМ/ 1 стамбена јединица
СТАНОВАЊЕ (индивидуално)	1 ПМ/ 1 стан
ИНДУСТРИЈА И СКЛАДИШТА	0,25 - 0,30 ПМ по запосленом
ПОСЛОВАЊЕ (администрација)	10 ПМ /1000 м²
ШКОЛЕ	0,25 - 0,35 ПМ по запосленом

ТРГОВИНА	20 - 40 ПМ/ 1000 м² корисне површине
ПОШТА, БАНКА	20 - 30 ПМ/ 1000 м² корисне површине
ХОТЕЛ	50 ПМ/ 100 соба
УГОСТИТЕЉСТВО	25 - 30 ПМ/ 1000 м² корисне површине
СПОРТСКИ ОБЈЕКТИ	0,30 ПМ по гледаоцу
ДОМ ЗДРАВЉА (СТАЦИОНАР)	25 ПМ/ 1000 м² корисне површине

Табела 2 - Извод из ПГР Зоне 1 у Врању – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА (Нормативи за паркирање за поједине намене)

Обрачун броја паркинг места:

Врста садржаја	**Потребан број паркинг места**
ПОСЛОВАЊЕ (администрација):	10ПМ / 1000м^2 – потребно 3ПМ / 296,40м^2
ТРГОВИНА:	20 - 40 ПМ/1000 м² корисне површине – потребно 2ПМ / 136,74м^2 корисне површине
ХОТЕЛ:	50 ПМ / 100 соба – потребно 4ПМ / 8 соба
УГОСТИТЕЉСТВО:	25 - 30 ПМ / 1000 м² корисне површине – потребно 9ПМ / 348,56м^2 корисне површине
ОСТВАРЕНО УКУПНО ПМ:	**18ПМ (од чега 2ПМ намењена минибусевима и 1ПМ за инвалиде)**

6.5. Ограђивање комплекса

Планирани комплекс има јавну намену туристичко-угоститељског центра, улаз у планирани комплекс мора бити контролисан због безбедности корисника. У циљу контролисања улаза-излаза и самог контролисања комплекса, односно из безбедносних разлога, предвиђа се постављање заштитне ограде на платоу приземља ка бетонским трибинама због висинске разлике као и постављање заштитне ограде ка Градској реци и ул. Златиборској. Висина ограде је до 1.20м.

6.6. Фазност изградње

Планирани комплекс посматрати као јединствен комплекс са три зоне, на којима се може градити фазно. Зоне су дефинисане по графичком прилогу и намени:

- прва фаза - пословни део са паркинг простором;
- друга фаза - трибине са бином;
- треће фаза – уређене зелене површине са видиковцем.

Пројектом се предвиђа фазност изградње, па је сваки део могуће, у зависности од потреба и могућности инвеститора, градити посебно.

7. Нумерички показатељи

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Биланс НЕТО површина:

Подрум:	1487,77 m²
Приземље:	2220,87 m²
Први спрат:	285,12 m²
Други спрат:	24,01 m²
УКУПНО НЕТО:	**4017,78 m²**

Биланс БРУТО површина:

Подрум:	1589,78 m²
Приземље:	2335,16 m²
Први спрат:	353,53 m²
Други спрат:	30,25 m²
УКУПНО БРУТО:	**4308,71 m²**

Степен или индекс изграђености:

РГБП надземних етажа / Површина парцеле = 2718,93 / 4254,00 = **0,64**

Степен или индекс заузетости:

Бруто површина габарита/Површина парцеле x 100 = 2339,97/4254,00x100 = **55,00%**

Зеленило:

Бруто површина под зеленилом/Површина парцеле x 100 =1357,88/4254x100= **31,92%**

КАТЕГОРИЈА И КЛАСИФИКАЦИЈА ОБЈЕКТА

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

"В"- Класиф. број: 121112 - Хотели и мотели – 21,26%

"Б"- Класиф. број: 121113 - Ресторани, барови и сл. – 12,35%

"Б"- Класиф. број: 123001 - Зграде за трговину – 2,10%

"В"- Класиф. број: 126001 - Музеји и библиотеке – 2,37%

"Г"- Класиф. број: 211201 - Остали путеви и улице – 41.58%

"В"- Класиф. број: 124210 – Гараже – 20,41%

СПЕЦИФИКАЦИЈА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА

НАЗИВ И ОЗНАКА ПОСЕБНОГ ДЕЛА	СПРАТ	СТРУКТУРА	НЕТО ПОВРШИНА
Хотел (Посебни део 5)	Подрум, приземље и први спрат	Ресторан са 8 соба за ноћење	623,38 м^2
Угоститељски простор (Посебни део 14)	Подрум	Ресторан са кухињом	162,17 м^2
Угоститељски простор (Посебни део 6)	Приземље	Посластичара	59,91 м^2
Угоститељски простор (Посебни део 7)	Приземље	Кафе-посластичара	134,48 м^2
Пословни простор (Посебни део 1)	Приземље	Трговина	6,50 м^2
Пословни простор (Посебни део 4)	Приземље	Трговина	14,07 м^2
Пословни простор (Посебни део 4)	Приземље	Трговина	11,41 м^2
Пословни простор (Посебни део 4)	Приземље	Трговина	22,79 м^2
Пословни простор (Посебни део 4)	Приземље	Трговина	14,07 м^2
Пословни простор (Посебни део 4)	Приземље	Трговина	11,41 м^2
Музеј (Посебни део 3)	Приземље, први и други спрат	Информационо-документациони центар	71,76 м^2
Гаража (Посебни део 13)	Подрум	Паркинг простор	738,88 м^2
Плато између објеката (Посебни део 2 и 10)	Приземље	Шеталиште	865,45 м^2
Бина са трибинама (Посебни део 11 и 12)	Приземље	Позориште на отвореном	617,96 м^2
Сеници (Посебни део 8)	Приземље	Простор за седење	4x25 м^2
Видиковац-плато (Посебни део 9)	Приземље		72,97 м^2

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 пешаке и становнике околних зграда.

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.

Зеленило у оквиру шетачких стаза је категорија зеленила са свим својим специфичностима, а оне се огледају у томе да су то углавном врло посећене површине које су организоване као линијски паркови са пуно различитих садржаја.

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

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

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

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

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

Према ПГР Зони 1 минимум уређених зелених површина на парцели је 20% које морају да пре свега буду у функцији становника, да заштите од утицаја околних садржаја и саобраћајница и да дају естетски оквир објекту, у оквиру тога подразумевају се места за миран одмор и социјалне контакте становника, дечје игралиште и зеленило са различитом вегетацијом, које представља њихов оквир и које их повезује.

Укупна површина зелене површине у директном контакту са тлом износи 1357,88 м^2, што представља 31,92% од укупне заузетости парцеле.

Поред зелених површина местимично се планира се 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 завршну обраду свих стаза предвиђене су разне врсте камених плоча. За потребе уређења пешачке стазе од улице до улаза у објекат, као и за облагање новопројектованих 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 издрзљивост и отпорност на хабање.

Услови за уређење коловозне конструкције

Кретање аутомобила унутар комплекса није предвиђено изузев интервентних возила као и возила станара до паркинг простора.

Предвиђена је стандардна коловозна конструкција за ову врсту саобраћајног оптерећења са усвојеним параметрима Ту=4х105 и ЦБР=5%, за коју је потребно извршити предходна провера геомеханичких својстава постојећег терена:

Усвојени су следећи слојеви коловозне конструкције:

Саобраћајница и и саобраћајни прикључак:

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

Паркинг површине у подземној гаражи:

- битуменизирани хабајући слој БНХС 16 дебљине 7цм,
- АБ ТЕМЕЉНА ПЛОЧА

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 *за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко техничке разраде за изградњу СТАРОГРАДСКОГ КОМПЛЕКСА „БОРИН ГРАД“ У НАСЕЉУ ТУЛБЕ У ВРАЊУ, на катастарској парцели 13041 КО Врање 1, у оквиру Плана генералне регулације Зоне 1 – Централна зона у Врању (Сл.гласник града Врања 14/25), која се непосредно наслања на стамбене саобраћајнице и то: к.п. бр.2342 (ул.Отона Жупанчића) Град Врање планираног попречног профила 6.50м(1.50м;5.00м;0.00м)и планираног попречног профила 5.50м(0.00м;5.50м;0.00м) на стамбену саобраћајницу к.п.бр. 2349 КО Врање 1 (ул. Златиборска) Град Врање планираног попречног профила 6.00м(0.00м;5.00м;1.00м;), издатих од ЈП „ Урбанизам и изградња Града Врања“, број 2493-1/25, од 13.01.2026.год.*

Подужно дефинисање саобраћајнице рађено је на начин да се максимално уклопи у постојећи терен. Минимални подужни пад нивелете је 1%.

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

- Саобраћајни прикључак на стамбену саобраћајницу (к.п.бр.2349 КО Врање 1 – ул.Златиборска) попречног профила 6.00м (0.00м;5.00м;1.00м) која је асфалтирана-покоцкана и није изведена у планираном профилу - дозвољава се прикључење.

- Улица је у делу где се налазе предметне парцеле са изведеним тротоаром, и у двосмерном је режиму саобраћаја. У Идејном решењу од децембра 2025.године Атеље „GEA“ ул. Партизанска 10/А26, 17500 Врање, дипл.инж.арх. Ђ.Величковић број лиценце 321 А301 21 приказан је саобраћајни прикључак на овој улици, а према регулационо - нивелационом решењу ПГР Зоне 1 – Централна зона 1 у Врању, у ширини од минимум 6.00м за прилаз подземној гаражи како је и приказано у Идејном решењу од децембра 2025.године.

- Саобраћајни прикључак планирати на стамбену саобраћајницу (к.п.бр. 2349 КО Врање 1 – ул.Златиборска) попречног профила 6.00м (0.00м;5.00м;1.00м;), са радијусом лепеза прилагођених категорији предметне саобраћајнице. (графички прилог – регулација и нивелационог решење саобраћаја);

- Саобраћајни прикључак пројектовати без трака за излив и убрзање возила са/на стамбену саобраћајницу (к.п.бр. 2349 КО Врање 1 – ул. - Златиборска);

- У делу улазног и излазног грла интерне саобраћајница исте нивелационо прилагодити коловозу стамбене саобраћајнице (к.п.бр. 2349 КО Врање 1 – ул. Златиборска);

- 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;

- 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 (к.п.бр. 2349 КО Врање 1 – ул. Златиборска);

- 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 (к.п.бр. 2349 КО Врање 1 – ул. Златиборска), у складу са планираним режимом саобраћаја на локацији комплекса.

Како је приказано у Идејном решењу од децембра 2025.год. саобраћајни прикључак је планиран на стамбену саобраћајницу (к.п.бр. 2349 КО Врање 1 – ул. Златиборска), која је

попречног профила 6.00м (0.00м;5.00м;1.00м која је асфалтирана-покоцкана и није изведена у планираном профилу. Како је улица у двосмерном режиму саобраћаја, дозвољава се скретање у обе траке, уз постављање неопходне саобраћајне сигнализације из безбедносних разлога за потпуну контролу улаза и излаза. Прилаз парцели сече и пешачки ток, па је потребно посебну пажњу обратити на безбедност пешака.

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

У делу улазног и излазног грла интерне саобраћајнице исти је нивелационо прилагођен коловозу стамбене саобраћајнице (к.п.бр. 2349 КО Врање 1 – ул. Златиборска).

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 (к.п.бр. 2349 КО Врање 1 – ул. Златиборска).

Како се планира паркирање возила у подземној гаражи, потребно је обезбедити сигнализацију (споља и унутар подземне гараже на прилазу са југо-источне 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 новопројектованих 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 издрзљивост 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 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 (к.п.бр. 2349 КО Врање 1 – ул. Златиборска).

9.2. Водоводна и кнализациона инфраструктура

Прикључак на систем јавног водовода и канализације је планиран на основу *Техничких услова за пројектовање и прикључење ЈП „Водовод“ Врање за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко техничке разраде за изградњу СТАРОГРАДСКОГ КОМПЛЕКСА „БОРИН ГРАД“ У НАСЕЉУ ТУЛБЕ У ВРАЊУ, на катастарској парцели 13041 КО Врање 1, у оквиру Плана генералне регулације Зоне 1 – Централна зона у Врању (Сл.гласник града Врања 14/25), бр. 4112/2 од 29.12.2025.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

- На приложеној ситуацији је уцртан је оквирни положај постојеће уличне водоводне мреже профила ПЕХД ДН 110мм, профила АЦЦ ДН 60мм и профила АЦЦ ДН 100мм. Приближна дубина постојеће водоводне мреже је од 1.00 - 1.50 м.
- Прикључење на систем јавног водовода врши се непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објекат изграђен. Прикључење је предвиђено из улице Златиборске и Отона Жупанчића.
- Радни притисак у градској водоводној мрежи на месту прикључка износи 6 бара.
- Цеви прикључног вода кућног прикључка се пројектују праволинијски управно на уличну цев и не смеју бити пројектоване и грађене испод објеката.
- Сваки објекат који се снабдева водом из јавног водовода мора имати сопствени водоводни прикључак.
- Прикључење на систем јавног водовода, монтажу и замену водомера искључиво врши ЈП Водовод Врање.
- Сваки објекат, прикључен на јавну водоводну мрежу мора имати засебан водомер, произвођача „Insa“ Земун, чији тип, врсту и техничке карактеристике одређује ЈП Водовод Врање.
- Водомер мора бити смештен у посебно склониште за водомер тј. водомерни шахт. Изградња водомерног шахта је обавеза корисника.
- Димензионисање водоводне мреже извршити према хидрауличном прорачуну, а у складу са важећим планским документом (план хидротехничке инфраструктуре).
- Водомерни шахт треба да буде на приступачном месту, највише 2м увучен од регулационе линије (ограде).
- Водоводни шахт је димензија мин 1,6x2,0x1,5м` светлог отвора 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 славином) и пратећом арматуром.
- Комплекс 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.
- 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.

Канализациона мрежа

- На приложеној ситуацији је уцртана само постојећа улична канализациона мрежа профила ДН 200мм од ПВЦ материјала цеви. Дубина постојеће цеви је око 2.00-2,50м у ул. Отона Жупанчића, док је у ул Златиборској дубина око 4,00м.
- Прикључење је предвиђено из улице Златиборске и Отона Жупанчића, 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 6. посебних услова за прикључење на канализациону мрежу.
- Прикључење на систем јавне канализације искључиво врши ЈП Водовод Врање.
- 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, 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 хидрауличког 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 објеката. Пречник цеви кућног прикључка димензионисати на основу хидрауличког прорачуна, и не сме бити мањи од ДН 160мм.
- Пошто је градска канализациона мрежа сепаратног система, није дозвољено прикључење атмосферске воде из олука, сливника дворишта и сл. у било који канализациони колектор. Сва кровна вода и вода од објекта и дворишта се мора површински одводити на улицу без увођења у уличне цевоводе.
- Повезивање дренажних подземних вода интерне канализације на јавну канализацију није дозвољено.
- Кућне прикључке пројектовати директно на цев или у први низводни шахт на дубини од 1.5м од коте терена, не дуже од 10м. Приликом пројектовања водити рачуна о испуњености услова из тачке 7. општих услова за прикључење.
- Дозвољено је пројектовање каскаде у улични шахт с тим да се морају поштовати општа правила пројектовања за каскаде веће од 1м.
- Уличне цеви фекалне канализације пројектовати од једнослојног ПВЦ материјала ободне крутости СН8.
- Цев кућног прикључка треба да буде од једнослојног ПВЦ материјала адекватне крутости.
- Ревизиона окна на уличној канализацији пројектовати на максималном растојању од 40м. Већа растојања образложити прорачуном.

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 (улице Златиборске и Отона Жупанчића).

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 СТАРОГРАДСКОГ КОМПЛЕКСА „БОРИН ГРАД“ У НАСЕЉУ ТУЛБЕ У ВРАЊУ, на катастарској парцели 13041 КО Врање 1, 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.10.22-531073/2-25, од 31.12.2025.год..год*, који су саставни део Урбанистичког пројекта.

- ЕПС Дистрибуција Београд извршио је анализу постојећег стања ЕЕО у непосредном окружењу и катастру подземних и надземних инсталација и установио да на простору обухваћеном урбанистичким пројектом постоји 10кV подземни вод од ТС 10/04кV „Тулбе“ „Пржарска 2“ у власништву ЕПС-а, у непосредној близини предметне катастарске парцеле 13041 КО Врање 1.
- Такође, постоји 0,4кV надземна нисконапонска мрежа која није геодетски снимљена у катастру подземних и надземних инсталација.
- При изради техничке документације, изградње и употребе објеката придржавати се закона и техничких прописа. Поштовати чл 218. из Закона о енергетици (Сл. гласник РС бр. 145/14, 95/18 – др. закон, 40/2021, 35/2023 - др. закон, 62/2023, 94/2024 и 109/2025 др. Закони) у коме је дефинисан заштитни појас за подземне електроенергетске водове.
- Према чл. 26. Правилника о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова („Сл. Лист СФРЈ“, број 6/92) за улице у насељеним местима или градовима, сигурносна висина изнад тротоара износи 5,0м а изнад коловоза или колског улаза 6,0м.
- Приликом изградње објеката неопходно је задовољити сва сигурносна растојања и удаљености и предузети све Законом прописане мере заштите на раду Инвеститор је дужан да се при изради инвестиционо техничке документације придржава важећих техничких прописа.
- Да би се стекли услови за прикључење планираног комплекса потребно је капацитет у трафостаници ТС 10/04кV „Тулбе“ „Пржарска 2“ прилагодити будућим захтеваним капацитетима за прикључење, који износе: Једновремена максимална снага: Pjm (za SRO)=94,43 kW.
- **Ближе услове за пројектовање и прикључење на ДСЕЕ, Огранак Електродистибуције 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 СТАРОГРАДСКОГ КОМПЛЕКСА БОРИН ГРАД У НАСЕЉУ ТУЛБЕ У ВРАЊУ, на кат. парцели бр. 13041 К.О. Врање 1, ОПШТИНА ВРАЊЕ, Телеком Србија а.д. СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ бр. 7932/3-2026 од 09.01.2026.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.

Како на предметним катастарским парцелама ПОСТОЈЕ телекомуникациони (ТК) објекти надземни и подземни телекомуникациони каблови Телеком-а Србија, за потребе прикључење новопланираног комплекса потребно је придржавати се следећих услова:

- Инвеститор - извођач радова је обавезан да радове на предметном објекту, у односу на постојеће ТК објекте, предвиди и изведе према постојећим техничким прописима, упутствима ЗЈ ПТТ и наведеним условима.
- У зони извођења радова на изградњи инвестиционог објекта према приложеном захтеву, постојећа телекомуникациона инфраструктура (ТК канализација, оптичка и претплатничка бакарна мрежа) приказана је у ситуационом плану у прилогу.
- Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим ТК објектима и кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.

- Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих ТК објеката и каблова. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ТК мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација.
- Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности постојећих ТК објеката и каблова.
- Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих телекомуникационих објеката, Телеком Србија ће овластити инвеститора објекта за чију се изградњу издају услови, да у име и за рачун „Телекома Србија“, о свом трошку, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на измештању постојећих објеката електронских комуникација, што ће регулисати Уговором.
- Пуштање у ТК саобраћај нових веза и сеоба, који су предмет издатих Услова, биће извршено на захтев појединачних корисника, по прикључењу објекта на приступну мрежу Телекома.

У графичком делу пројекта у прилогу Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу уцртани су сви параметри прикључка на постојећу ТК инфраструктуру у оквиру стамбене саобраћајнице (улице Златиборске и Отона Жупанчића).

9.5. Остали инфраструктурни објекти

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

10. Инжињерско-геолошки услови

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

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

Преко основног слоја наталожене су седиментне творевине терцијара и квартара.

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

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

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

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

11. Мере заштите животне средине

Планирани комплекс је јавни, у функцији пословног, туристичко-угоститељског, културно-уметничког, забавног, комерцијалног и сл. садржаја, са наменом: дућани-локали, стари занати, галерије, бакалнице, посластичаре, пекаре, ресторани националне кухиње, вински подрум, хостел и сл. и као такав не представљај објекат који угрожава животну средину.

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

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

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

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

За евакуацију комуналног отпада планирано је постављање два подземна контејнера, на избетонираном платоу, по један уз улицу Златиборску и Отона Жупанчића, без иједног степеника, у оквиру границе грађевинске парцеле, који ће празнити надлежно комунално предузеће. Овако лоциран простор омогућава лак приступ комуналној служби. Простор за постављање контејнера мора бити изведен у складу са условима заштите животне средине.

12. Мере заштите културних и непокретних културних и природних добара

Према Плану генералне регулације зоне 1 у Врању – Централна зона у Врању (Сл.гласник града Врања 14/25) кат. парцела бр. 13041 К.О. Врање 1 се налази у обухвату ПКИЦ "ТУЛБЕ" из СТУДИЈЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА (ПГР ВРАЊЕ - ЗОНА 1) која је израђена 2024.год. од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш.

Услед тога смо се обратили Завода за заштиту споменика културе Ниш за процену усклађености Идејног архитектонског решења за изградњу Староградског комплекса Борин град у насељу Тулбе на к.п. бр. 13041 К.О. Врање 1 у Врању, које је саставни део урбанистичког пројекта.

Према допису добијеном од Завода за заштиту споменика културе Ниш бр. 167/1-03 од 20.01.2026.год. *за пројектовање и извођење радова за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко техничке разраде за изградњу СТАРОГРАДСКОГ КОМПЛЕКСА „БОРИН ГРАД" У НАСЕЉУ ТУЛБЕ У ВРАЊУ, на катастарској парцели 13041 КО Врање 1, у оквиру Плана генералне регулације Зоне 1 – Централна зона у Врању (Сл.гласник града Врања 14/25)*, смо добили следеће мишљење:

- Иако се локација на предметној к.п. бр. 13041 налази у оквиру обухвата просторно културно-историјске целине Тулбе, на локацији „Борин град“ не налазе се објекти који представљају непокретно културно наслеђе, **те за предметни простор Студијом нису утврђени посебни услови за предузимање мера техничке заштите непокретних културних добара, добара која уживају претходну заштиту и препознатих објеката са споменичким својствима.**

Истим дописом Завода за заштиту споменика културе Ниш сугерише да да се архитектонско обликовање новопројектованих објеката не везује за изглед већ постојећих непокретних добара, већ за староварошку архитектуру из Врања 19. века. Такође се указује на постојање више мостова из периода османске управе, који представљају раритет на нашим просторима. У близини предметне локације, у продужетку Златиборске улице, на кп.бр. 2198 КО Врање 1 налази се један од четири лучна камена моста, који је делимично порушен. Сугерише се да је прилика да се кроз овај или неким од наредних пројеката поменути мост, као део културног наслеђа сагледа и ревитализује.

Како је Идејно архитектонско решење дефинисано пројектим задатком и захтевом инвеститора, и као такво прихваћено и већ потврђено предходним урбанистичким пројектом, није могуће да се кроз овај урбанистички пројекат изврши измена у архитектонском обликовању објеката и комплекса који је конципиран као Староградски комплекс „Тулбе“ из Врања под османском управом.

Стари камени мост у продужетку Златиборске улице, на кп.бр. 2198 КО Врање 1 налази се ван обухвата овог урбанистичког пројекта, чије су границе стриктно дефинисане Планом генералне регулације Зоне 1 – Централна зона у Врању (Сл.гласник града Врања 14/25) на к.п. бр. 13041 К.О. Врање 1 у Врању. Сходно томе није могуће да се кроз овај урбанистички пројекат изврши сагледавање ревитализације тог објекта културног наслеђа.

Приликом изградње објеката, односно приликом израде земљаних радова, ако се наиђе на археолошке остатке, потребно је обавестити надлежни Завод за заштиту споменика културе у Нишу и поступити према њиховим даљим Решењима.

13. Технички опис објекта

1. УВОДНИ ДЕО

За потребе инвеститора ГУ Града Врања, урађена је техничка документација Идејно архитектонско решење (ИДР) за потребе добијања локацијских услова на основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број: 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закони, 09/2020, 52/2021 и 62/2023), и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", бр. 96/2023), **ЗА ИЗГРАДЊУ СТАРОГРАДСКОГ КОМПЛЕКСА БОРИН ГРАД У НАСЕЉУ ТУЛБЕ У ВРАЊУ, на кат.парц. бр. 13041 К.О. Врање 1**

1.1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Идејним архитектонским решењем за изградњу Староградског комплекса Борин град у насељу Тулбе на к.п. бр. 13041 К.О. Врање 1 у Врању, утврђују се услови за изградњу објекта на основу Генералног урбанистичког плана Врања (“Сл. гл. Града Врања” бр. 37/18) и Плана Генералне регулације – Зона 1 Врање – Централна зона („Сл. гл. Града Врања“ бр. 40/20), урбанистичких параметара, грађевинске и регулационе линије. Објекат је постављен и нивелационо прилагођен терену у складу са условима локације.

Површина предметне катастарске парцеле намењена за изградњу комплекса износи 4254,00м2, има неправилан, трапезаст геометриски облик, што уједно представља и обухват пројекта.

Циљ израде идејног решења је разрада локације, израда ситуационог решење, са преиспитивањем могућности и ограничења за изградњу у границама предметних катастарских парцела бр. 13041 К.О. Врање 1, са решењима колских и пешачких прилаза.

1.2. ПРЕДМЕТ ПРОЈЕКТА

Планиране пројектне активности на Изградњи Старограског комплекса Борин град у насељу Тулбе на к.п. бр. 13041 К.О. Врање 1 у Врању, у складу са пројектним задатком односе се на:

- Изградњу објеката пословног, туристичко-угоститељског, културно-уметничког, забавног, комерцијалног и сл. садржаја, са наменом: дућани-локали, стари занати, галерије, бакалнице, посластичаре, пекаре, ресторани националне кухиње, вински подрум, хостел и сл.,
- вишенаменски простор,
- стазу за шетање са видиковцем на њеном крају,
- пратеће пешачке комуникације,
- трибине са бином,
- зелене површине и
- паркинг простор

Планирани комплекс посматрати као јединствен комплекс са три зоне, на којима би се могло градити фазно. Зоне су дефинисане по графичком прилогу и намени:

- прва фаза - пословни део са паркинг простором;

- друга фаза - трибине са бином;

- треће фаза – уређене зелене површине са видиковцем.

Пројектом се предивђа фазност изградње, па је сваки део могуће, у зависности од потреба и могућности инвеститора, градити посебно.

С обзиром да су се у периоду од последњих неколико година, услови за развој у Граду Врању битно променили у позитивном смислу, указује се потреба за обнављањем, осавремењивањем и проширењем постојећих јавних и туристичко-рекреативних капацитета. За остваривање оваквих циљева и ефеката указује се потреба за изградњом нових објеката и проширење, адаптацију и санацију постојећих, па у том смислу приступамо изради техничке документације.

1.3. 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 ("Службени 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, 83/18, 31/19, 37/19-др. закони, 09/2020, 52/2021 и 62/2023) и свим важећим законским и подзаконским актима који ближе уређују пројектовање и изградњу оваквог типа објеката.

Као основу за израду пројекта обезбеђена је следећа документација:

- Пројектни задатак
- Катастарско-топографски план - ГБ „Геопремер“ Врање, Р 1: 500,
  Број: 952-076-99389/2025 од 12.11.2025. год.

1.4. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПРОСТОРА

Према Плану Генералне регулације Зоне 1 у Врању предметни простор има предвиђену претежну намену Јавни објекти и садржаји (пословање, трговина, угоститељство и услуге).

1.4.1 Грађење на грађевинском земљишту за јавне намене и објекте

Правила грађења за објекте јавних служби

Јавне службе – појединачне парцеле са јавним објектима

- Претежна намена: јавне службе.
- Компатибилна намена: зелене површине, затворени и отворени спортски објекти, инфраструктурне површине и објекти, пословни. У оквиру Мултимедијског-бизнис центра могући су комерцијални и услужни садржаји;
- Намене које нису дозвољене: становање, привредни, индустријски објекти и сл.
- Дозвољене су следеће интервенције на парцелама и постојећим објектима јавних служби: доградња, реконструкција, адаптација и санација у складу са дозвољеним параметрима;
- Изградњу нових објеката у свему ускладити са параметрима дефинисаним за одређену намену и типичну урбану зону у овиру које се налази, ако другачије није одређено правилима грађења.

J -7.1: Старограднски комплекс Тулбе

- спратност до П+2,
- индекс заузетости мах 60%,
- паркирање у оквиру парцеле
- до реализације јавне намене на датом потезу постојећи објекти се могу текуће одржавати.

1.4.2 Разрада кроз урбанистичке пројекте – УП 13

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. 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, као и туристичког и економског потенцијала Врања у целини, спровођење Плана кроз израду урбанистичких пројеката дефинисано је на два начина:

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

1.5. ПЛАНИРАНИ САДРЖАЈИ

Предмет ИДР-Идејног архитектонског решења је изградња етно комплекса у циљу формирања туристичког, угоститељског, комерцијалног садржаја. Циљ комплекса је да буде атрактивног идентитета, уклопљен у историско окружење са садржајима који би подигли историсјку и туристичку вредност саме локације у непосредној близини центра града.

Идејно архитектонско решење предметне локације садржи:

- Изградњу објеката пословног, туристичко-угоститељског, културно-уметничког, забавног, комерцијалног и сл. садржаја, са наменом: дућани-локали, стари занати, галерије, бакалнице, посластичаре, пекаре, ресторани националне кухиње, вински подрум, хостел и сл. Нови објекти треба да одражавају традициоиналну старобалканску архитектуру орјенталног типа, по изгледу и материјализацији, са објектима у низу или слободностојећим, мах спратности По+П+2, - предложено идејно решење треба да да могућност коришћења датог простора у филмској индустрији (снимање филмова, серија и сл. у традиционалном амбијенту „старог“ Врања), чиме би се појачала атрактивност препознатљивост и идентитет у односу на остале градске делове.
- Пројектантско решење је примерено духу традиционалне старобалканске архитектуре орјенталног типа са употребом традиционалних грађевинских материјала

(камен, дрво, и сл.) које треба да буду утемељено на вредновању постојећих историјских, природних, културолошких и функционалних значења овог простора.
- Формирање нових отворених микроамбијената и повезивање са Тргом 7. Септембар и околним уличним токовима. Као и пешачко повезивање са Белим мостом, уз формирање платоа – видиковца.
- Решавање стационарног саобраћаја у оквиру локације одговарајућег капацитета које може бити у зависности од идејног решења надземно или подземно.
- Претеће пешачке комуникације које морају обезбедити мобилност, доступност и безбедност за све групе корисника.
- Уређење простора уз Врањску реку, зелених површина, партера, уз предлог адекватног атрактивног урбаног мобилијара који би био у функцији привлачности и архитектонску препознатљивост како својих микроамбијената, тако и враћање изгледа целине предметног подручја изворним вредностима из тог времена.
- Предвидети у функцији привлачности и архитектонске препознатљивости пресељење култне чесме Ђеренке као својственог микроамбијената.

1.6. ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ

Главни приступ у локацију је са улице Златиборске и Отона Жупанчића. Посетиоци у комплекс улазе преко главног улаза у новопројектовани објекат.

Предвиђен је улаз у комплекс за интервентна возила и евакуацију, као и улаз за службу одржавања комплекса.

1.7. ПАРКИРАЊЕ

На парцели је предвиђен паркинг простор који ће се налазити у подруму будућег објекта, са улазом из Златиборске улице. Планирано паркирање је под углом од 90^0 са 18 паркинг места, од чега су два паркинг места намењена минибусевима. Облагање паркинг места је ливеног противклизног материјала намењеног затвореним паркинг просторима.

1.8. ОГРАЂИВАЊЕ КОМПЛЕКСА

Планирани комплекс има јавну намену туристичко-угоститељског центра, улаз у планирани комплекс мора бити контролисан због безбедности корисника. У циљу контролисања улаза-излаза и самог контролисања комплекса, односно из безбедносних разлога, предвиђа се постављање заштитне ограде на платоу приземља ка бетонским трибинама због висинске разлике као и постављање заштитне ограде ка Градској реци. Висина ограде је до 1.20м.

1.9. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зеленило у оквиру шетачких стаза је категорија зеленила са свим својим специфичностима, а оне се огледају у томе да су то углавном врло посећене површине које су организоване као паркови са пуно различитих садржаја (игралишта, спортски терени и сл.).

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

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.

2. ЛОКАЦИЈА

2.1. МИКРО ЛОКАЦИЈА

Предметне катастарске парцеле налазе се у границама ГУП-а Врање из 2018.год. као градско грађевинско земљиште, у непосредној близини цркве Св. Петка, цркве Св. Никола и „Белог моста“, који представљају споменике културе, на десној обали Врањске реке.

Према Изводу из Листа непокретности власничка структура предметне катастарске парцеле кат. парцела бр. 13041 КО Врање 1 је у јавној својини Града Врања. Укупна површина предметног обухвата је 4254,00м2, има неправилан, издужени трапезасти облик.

Локација је оивичена улицама, са западне стране ул. Отона Жупанчића, са јужне стране ул. Златиборском, са источне стране Врањском реком, на северној страни се налази камени мост „Бели мост“, у непосредној близини, са јужне стране, налази се трг 7. Септембар. Предметна локација се састоји од једне катастарске парцеле и то кп. бр. 13041 КО Врање 1. Постојеће улице су већим делом поплочане каменом коцком, а ул. Отона Жупанчића је асфалтирана. Постојећи попречни профили улица су неуједначени у односу на планиране, коловозна конструкција је у лошем стању. У оквиру појаса регулације налази се комунална инфраструктура (водовод, канализација, атмосфетска канализација и улична расвета).

Терен је у значајном паду од севера ка југу са падом 3.25%.

На катастарској парцели бр. 13041 КО Врање се налази стари базен, „Делфин“, који дуги низ година није у употреби, а састоји се од простора базена и помоћних објеката. На осталом делу налазе се стамбени објекти спратности Су+П, П и П+1, који су у употреби и у процесу експропријације. Остали делови парцеле су неизграђени и налазе се уз саму обалу Врањске реке. Парцеле се са северне стране локације наслања на „Бели мост“, уз само корито Врањске реке.

2.2. ЗЕМЉИШТЕ И ГЕОМОРФОЛОГИЈА ТЛА

На предметној локацији нису вршена гео-физичка испитивања тла. Коришћени су подаци из важећих планских докумената.

Детаљно одређивање микросеизмичких услова није био задатак овог 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.

2.3. КЛИМАТСКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Подручје на коме се налази објекат карактерише II климатска зона, са умерено-континенталном климом, са топлим летима и хладним зимама. Температура ваздуха је један од основних климатских параметара који омогућује увид у топлотно стање атмосфере:

- максимална годишња температура: 38°Ц
- минимална годишња температура: - 20°Ц
- просечна температура у летњем периоду: 28°Ц
- просечна температура у зимском периоду: +10°Ц

У летњем периоду просечне падавине су 3 л/м2, док годишњи просек износи око 28 л/м2. Најчешћи ветар на овом подручју је из правца севера са 75%, југа са 76%, запада са 40%, југоистока са 28% и северозапада са 10%. Највећа забележена брзина ветра је 5м/сец за западни ветар. Учестаност тишине је 30%.

3. АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАРОГ-ГРАДСКОГ КОМПЛЕКСА „БОРИН ГРАД“ У НАСЕЉУ ТУЛБЕ У ВРАЊУ

3.1. ОПШТИ ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ

Локација је оивичена улицама, са западне стране ул. Отона Жупанчића, са јужне стране ул. Златиборском, са источне стране Врањском реком, на северној страни се налази камени мост „Бели мост“. Предметна локација се састоји од једне катастарске парцеле кп.бр. 13041 КО Врање 1, која уједно представља и грађевинску парцелу. Локација је јужне оријентације тако да је веома повољно осунчана. У оквиру појаса регулације налази се комунална инфраструктура (водовод, канализација, атмосфетска канализација и улична расвета).

Терен је у значајном паду од севера ка југу са падом 3.25%.

Површина парцела је 4254,00 м2 од чега је 2339,97 м2 под зградама-објектима.

3.2. УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ:

Биланс НЕТО површина:

Подрум:	1487,77 m²
Приземље:	2220,87 m²
Први спрат:	285,12 m²
Други спрат:	24,01 m²
УКУПНО НЕТО:	**4017,78 m²**

Биланс БРУТО површина:

Подрум:	1589,78 m²
Приземље:	2335,16 m²
Први спрат:	353,53 m²
Други спрат:	30,25 m²
УКУПНО БРУТО:	**4308,71 m²**

Степен или индекс изграђености:

РГБП надземних етажа / Површина парцеле = 2718,93 / 4254,00 = **0,64**

Степен или индекс заузетости:

Бруто површина габарита/Површина парцеле x 100 = 2339,97/4254,00x100 = **55,00 %**

Зеленило:

Бруто површина под зеленилом/Површина парцеле x 100 = 1357,88/4254x100 = **31,92 %**

3.3. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Комплекс који је предмет овог пројекта се састоји од више појединачних објеката који скупа чине целину која представља део старог-градског насеља. Спратност комплекса је максимално до По+П+2.

У подруму комплекса је смештен паркинг за посетиоце који је ходником са вертикалним комуникацијама спојен са преноћиштем, винарија са терасом, која ће омогућавати посетиоцима упознавање са винима Врањског региона, мултифункционална сала, кухиња, санитарни чвор и помоћна просторија.

Приземље комплекса се састоји од главне капије са обезбеђењем и сувенирницом, локала за мале занете, посластичарницама, изложбеним простором који ће бити организован на три етаже (П+2), рестораном, улазом у преноћиште и платоом са чесмом „Ђеренком“ - реплика.

На спрату се налазе просторије за смештај гостију са купатилима и терасама.

На источној страни комплекса су предвиђене трибине са бином које ће служити за извођење представа и организовање концерата. На северној страни ка „Белом мосту“ се планира уређена зелена површина са стазама за пешачење, сеницима за седење и видиковцем.

КАТЕГОРИЈА И КЛАСИФИКАЦИЈА ОБЈЕКТА

"В"- Класиф. број: 121112 - Хотели и мотели – 21,26%

"Б"- Класиф. број: 121113 - Ресторани, барови и сл. – 12,35%

"Б"- Класиф. број: 123001 - Зграде за трговину – 2,10%

"В"- Класиф. број: 126001 - Музеји и библиотеке – 2,37%

"Г"- Класиф. број: 211201 - Остали путеви и улице – 41.58%

"В"- Класиф. број: 124210 – Гараже – 20,41%

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

Објекат је пројектован од армиранобетонске конструкције са дрвеном кровном конструкцијом. Примењен конструктивни систем се ослања на вертикалне армиранобетонске стубове (30/30цм) преко хоризонталних армиранобетонских греда (30/45цм) као носећим конструктивним елементима и армиранобетонским монолитним међуспратним плочама. Стубови примају оптерећење од греда које опет на себе примају оптерећења од кровне конструкције, кровних равни и повремених оптерећења. Покривач је израђен од опекарског црепа (ћеремиде). Кровна констуркција је дрвена од резане грађе коју чине рогови преко слемењача и подрожњача са венчаницама и стубовима. Осовинско растојање је од 70-90цм. Овај део заштићен је термо и хидроизолационим слојевима.

Подна конструкција објекта је од гранитне керамике у подруму и приземљу јавних простора, на спрату где су спаваће собе је дрвени паркет а у осталим просторијама објекта је од неклизајућих керамичких плочица. Зидови су малтерисани и бојени у бојама отпорним на влагу а зидови у санитарном чвору и кухињи су обложени керамичким плочицама. Плафонска конструкција је од спуштеног плафона изнад које су уграђени вентилациони канали.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

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

Застакљивање свих прозора је у алуминијским оквирима са прекинутим термомостом.

ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ

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

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Пројектом се предвиђа унутрашња мрежа водоводних и канализационих цеви према архитектонском решењу и пројекту. Прикључак на водоводну мрежу ће се извести на основу локацијских услова на уличну водоводну мрежу. Прикључак на канализациону мрежу извести у свему према локацијским условима. Комплетну канализациону мрежу извести од ПВЦ канализационих цеви. Прорачун фекалне канализационе мреже извршити на основу броја санитарних елемената. Предвиђа се изградња спољне и унутрашње хидрантске мреже у складу са пројектом заштите од пожара.

МАШИНСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Основни извор топлотне енергије ће бити дефинисан кроз пројекат машинске инсталације.

Након усвајања решења ентеријера и простора за смештај опреме, који ће пројектант усагласити са инвеститором, неопходно је урадити пројекат климатизације, грејања и вентилације. Главни пројекат ових инсталација би био рађен по препорукама за максималну уштеду енергије и уз минималне трошкове у експлоатацији.

4. ПРИМЕЊЕНИ МАТЕРИЈАЛИ

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

Дрво

Кровна конструкција ради се од квалитетне резане грађе. Сви делови конструкције морају бити изведени прецизно по димензијама датим у пројекту. Заштићује са двоструком инпрегнацијом и заштитом од инсеката и повећане влаге а затим финално обрађује бојом и лаком у више слојева, у тону по избору пројектанта.

Бетон

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

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

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

Арматура

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

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

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

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

Лим

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

Гранит и природни камен

Површине централног платоа и простора око објеката облажу се плочама од паљеног природног гранита и камена. Предвиђа се постављање преко предходно припремљене подлоге од каменог агрегата 0/31мм.

- Гранитна коцка / Камена плоча / Бетонска коцка
- Ризла 0/4 мм д=4 цм
- ДК 0/31.5 мм д=15 цм
- Насипање подлоге од шљунковитог материјала д =15 цм.

Одабрани природни материјали од камена треба да одговарају Одредбама Стандарда СРПС Б.Б3.200 о техничким мерама и условима за камене плоче за облагање.

За облагање фасадних површина користи се плоче од природног камена у разним бојама.

5. МОБИЛИЈАР

Опремање комплекса предвиђено је мобилијаром пројектованим у духу старе традиционалне архитектуре у складу са потребама инвеститора, како би по форми био привлачан и функционалан за будуће кориснике (ситан парковски мобилијар, клупе, канте за смеће, лежаљке, сунцобрани, перголе и сл.).

6. ИНСТАЛАЦИЈЕ И ИНФРАСТРУКТУРА

6.1. 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.

Тачно утврђивање површина које улазе у појас регулације биће дефинисане пројектом изградње планираних саобраћајница.

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

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. Остали инфраструктурни објекти

Прикључење планираног објекта на топловодну мрежу планирати, пројектовати и изводити према Техничким условима и Сагласности на локацију. За дистрибуирање топлотне енергије у Врању тренуто је задужено ЈП „Нови дом“.

7. 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 објеката и димензионисање темеља панираних објеката.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Заштита и унапређење животне средине на подручју Плана генералне регулације врши се кроз идентификацију главних извора загађења и дефинисања мера заштите животне средине, како би се побољшао квалитет живота на предметном подручју.

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.

Заштита вода:

- опште смернице и мере заштите вода:
- обавезно је спречавање загађења;
- канализациони систем градити као сепарациони са посебним колектором за одвођење атмосферских вода;
- потребна је доградња постојеће мреже атмосферске канализације;
- обавезана је замена старих цемент-азбестних цеви у систему за водоснабдевање, како би се смањили губици у мрежи и обезбедило адекватно водоснабдевање;
- обавезно је пречишћавање свих комуналних, технолошких и атмосферских отпадних вода пре испуштања у реципијент;

Мере забране у циљу очувања и заштите квалитета вода:

- забрањено је упуштање (уношење) свих врста отпадних вода које садрже хазардне и загађујуће супстанце изнад прописаних граничних вредности емисије, а које могу довести до погоршања тренутног стања свих површинских и подземних вода;
- забрањено је испуштање прекомерно термички загађене воде из уређаја, постројења, технологија и објеката;
- забрањено је коришћење ђубрива или средстава за заштиту биља у обалном појасу ширине до 5м свих водотокова;
- забрањено је испуштање у јавну (насељску) канализацију свих отпадних вода које садрже хазардне супстанце изнад прописаних вредности, које могу штетно деловати на могућност пречишћавања вода из канализације, које могу оштетити канализациони систем и планирано постројење за пречишћавање вода, које могу негативно утицати на здравље лица која одржавају канализациони систем;

Заштита од буке и вибрација:

Опште мере заштите становништва од буке у животној средини Града Врања, обухватају одређивање акустичних зона у складу са наменом простора и граничним вредностима индикатора буке у тим зонама.

9. ФАСАДЕ И СТИЛСКА ПРИПАДНОСТ

Комплекс и објекти су пројектовани у духу старобалканске традиционалне архитектуре. Пројектован је у складу са наменом, како би по форми био привлачан за кориснике. Коришћени су елементи традиционалне архитектуре, као и природни материјали (камен, гранит, дрво, стакло и сл). Овакво архитектонско решење је у потпуности примерено за ову врсту објекта и омогућава апсолутно уклапање у читав амбијент. Фасада је без сувишних детаља, што је у складу са локацијом и наменом објекта.

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

10. ОСТАЛЕ МЕРЕ

10.1. ОБЕЗБЕЂЕЊЕ НЕСМЕТАНОГ КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА

При пројектовању и реализацији свих објеката, саобраћајница, пешачких стаза и парковских површина, применити решења која ће омогућити лицима са посебним потребама неометано и континуално кретање и приступ свим садржајима предвиђеним Планом 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).

10.2. 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 засновани 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.

10.3. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Планирани објекти унутар комплекса морају имати прописну заштиту која подразумева да приступ до објеката имају довољну ширину за приступ ватрогасних возила.

Приликом пројектовања објеката и инсталација (електричних, громобранских) испоштовати важеће техничке прописе:

- Закон о заштити од пожара (Сл.гласник РС бр. 111/2009 и 20/2015) и остали важећи прописи

На основу Закона о заштити од пожара (Сл.гласник РС бр.111/09 и 20/2015) надлежном Одељењу МУП-а потребно је доставити Пројекат за извођење на сагласност. Пројекат за извођење израдити у складу са Законо 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.

11. ЗАВРШНЕ НАПОМЕНЕ

Све радове изводити према важећим стандардима.

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

Уколико је то потребно, опрему монтирати пре завршетка објекта.

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

14. Остале мере

Услови за обезбеђење несметаног кретање лица са посебним потребама

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

Мере енергетске ефикасности објеката

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

Унапређење постојећег грађевинског фонда и изградња нових објеката и урбаних структура морају бити заснована на принципима енергетски ефикасне градње и постизања минималних услова комфора боравка у објектима и усклађени са привредно-економским, друштвеним и техничко-технолошким активностима у оквиру укупног развоја, где се на принципима одрживости користе природне и створене вредности и ресурси овог подручја, водећи рачуна о очувању и унапређењу квалитета животне средине.

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће мере:

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

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

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

15. Спровођење урбанистичког пројекта

15.1. Формирање грађевинске парцеле

Обухват урбанистичког пројекта је катастарска парцела бр. 13041 КО Врање 1, која је према Изводу из Листа непокретности у јавној својини Града Врања. Укупна површина предметног обухвата је 4254,00м2, има неправилан, издужени трапезасти облик, која се налазе у граници захвата Плана генералне регулације Зоне 1 – Централна зона у Врању (Сл.гласник града Врања 14/25).

Извршено је формирање грађевинске парцеле у складу са планским документом преко посебног пројекта препарцелације, тако да се урбанистичким пројектом не даје предлог препарцелације.

Урбанистички параметри су израчунати и архитектонско решење је израђено узимајући у обзир новоформирану грађевинску парцелу. Новоформирана грађевинска парцела је катастарска парцела бр. 13041 КО Врање 1 површине од 4254,00 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 комплекс са три зоне, на којима се може градити фазно. Зоне су дефинисане по графичком прилогу и намени:

- прва фаза - пословни део са паркинг простором;

- друга фаза - трибине са бином;

- треће фаза - уређене зелене површине са видиковцем.

Пројектом се предивиђа фазност изградње, па је сваки део могуће, у зависности од потреба и могућности инвеститора, градити посебно.

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

Број техничке документације: **УП-1/2025**

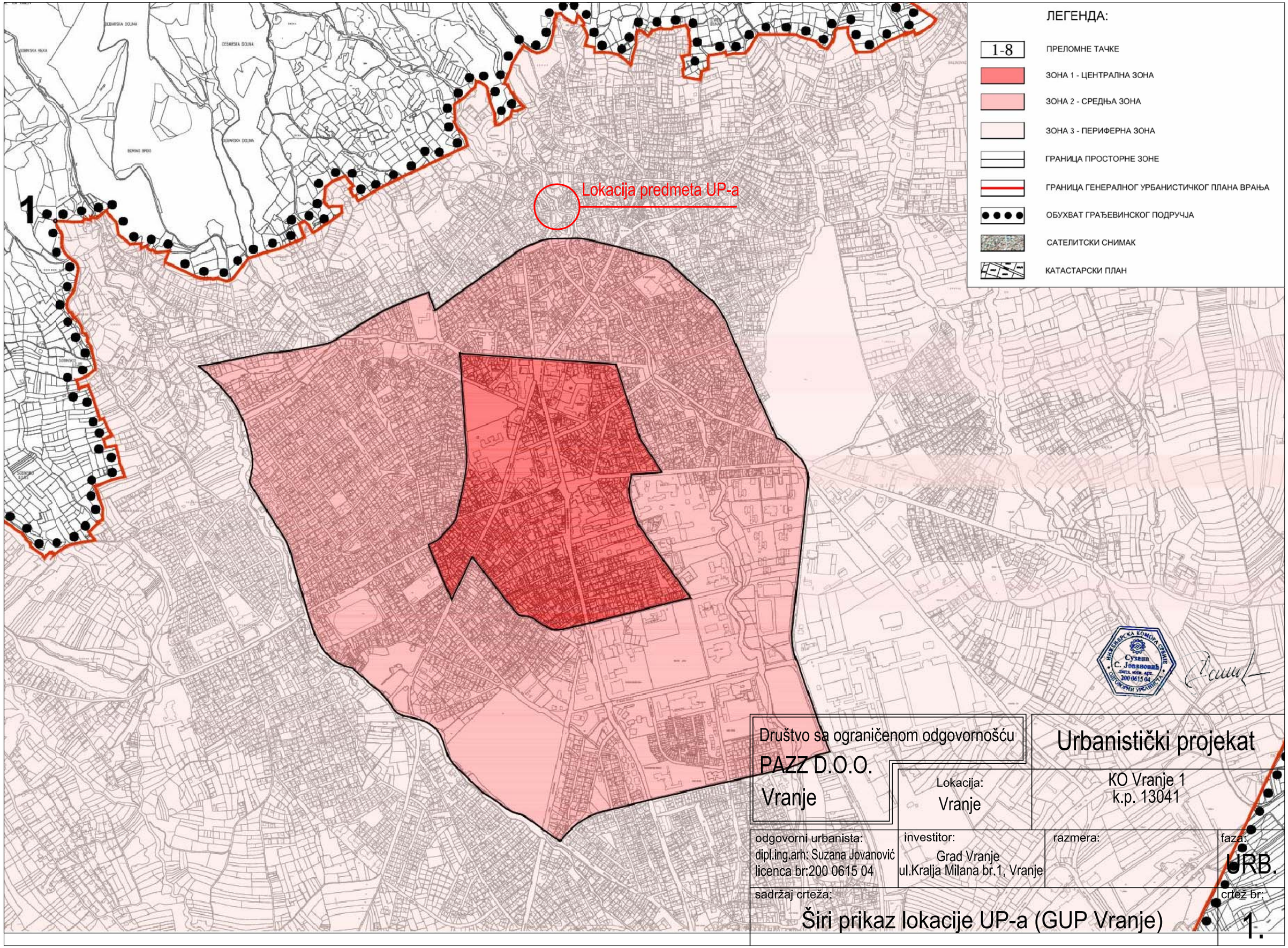
Место и датум: **Врање, Децембар 2025.год.**

Одговорни Урбаниста:

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

Директор:

Слађан Антић



Друштво са ограниченом одговорношћу
PAZZ D.O.O.
Vranje

Urbanistički projekat

Lokacija:
Vranje

KO Vranje 1
k.p. 13041

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

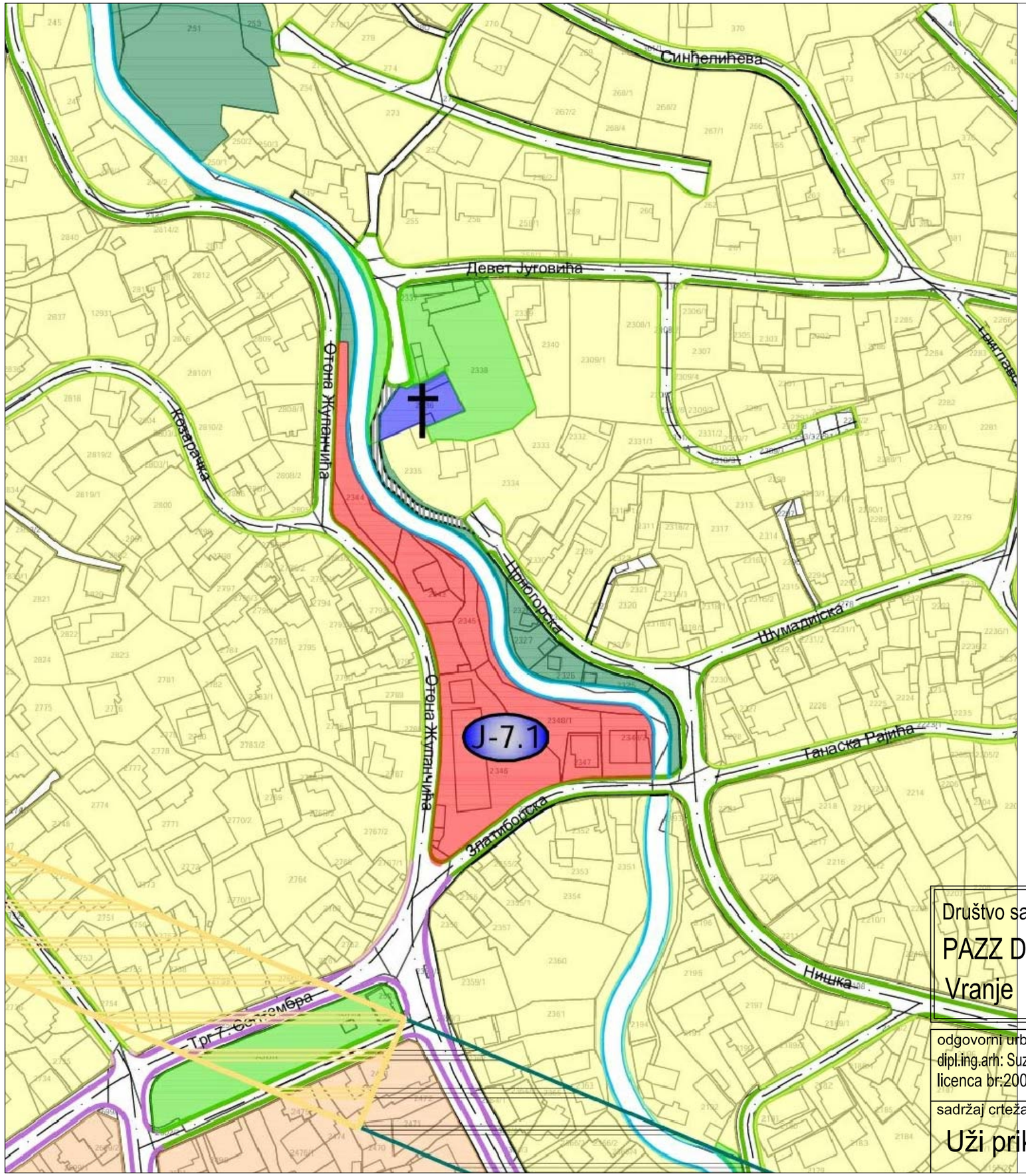
investitor:
Grad Vranje
ul.Kralja Milana br.1, Vranje

razmera:

faza:
URB.

sadržaj crteža:
Širi prikaz lokacije UP-a (GUP Vranje)

crtež br:
1.



Подручје Урбанистичког пројекта је у обухвату Плана генералне регулације зоне 1 у Врању-Централна зона -„Службени гласник града Врања", број 40/20 и Измена и допуна Плана генералне регулације зоне 1 у Врању-Централна зона - „Службени гласник града Врања", број 14/25, односно предметни простор има предвиђену претежну намену J–7.1: Јавни објекти и садржаји (пословање, трговина, угоститељство и услуге).

J -7.1: Староградски комплекс Тулбе

- спратност до П+2,
- индекс заузетости мах 60%,
- паркирање у оквиру парцеле
- до реализације јавне намене на датом потезу постојећи објекти се могу текуће одржавати.

Правила грађења за објекте јавних служби:

Јавне службе – појединачне парцеле са јавним објектима

- Претежна намена: јавне службе.
- Компатибилна намена: зелене површине, затворени и отворени спортски објекти, инфраструктурне површине и објекти, пословни. У оквиру Мултимедијског-бизнис центра могући су комерцијални и услужни садржаји;
- Намене које нису дозвољене: становање, привредни, индустријски објекти и сл.
- Дозвољене су следеће интервенције на парцелама и постојећим објектима јавних служби: доградња, реконструкција, адаптација и санација у складу са дозвољеним параметрима;
- Изградњу нових објеката у свему ускладити са параметрима дефинисаним за одређену намену и типичну урбану зону у овиру које се налази, ако другачије није одређено правилима грађења.

У складу са условима из планског документа планира се изградња комплекса у циљу формирања туристичких, угоститељских и комерцијалних садржаја.

У том циљу на парцели планира се изградња пословних, туристичкио-угоститељских, културно уметничких, забавних, комерцијалних и сличних садржаја, са наменом: дућани-локали, стари занати, галерија, посластичаеа, ресторани националне кухиње, вински подрум, хостел, вишенаменски простор и друго,. Остали део парцелее планиран је за слободне површине, зелене површине, водене површине, стазе за шетање, видиковац, трибине са бином као и претеће пешачке комуникација.

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. 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, као и туристичког и економског потенцијала Врања у целини, спровођење Плана кроз израду урбанистичких пројеката дефинисано је на два начина:

- као обавезна израда УП;
- као преопсручена израда УП.

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Сузана С. Јовановић
број лиц. арх. 200 0615 04
ОВЛАШЋЕНИ УРБАНИСТА

Društvo sa ograničenom odgovornošću PAZZ D.O.O. Vranje		Urbanistički projekat	
	Lokacija: Vranje	KO Vranje 1 k.p. 13041	
odgovorni urbanista: dipl.ing.arh: Suzana Jovanović licenca br:200 0615 04	investitor: Grad Vranje ul.Kralja Milana br.1, Vranje	razmera:	faza: URB.
sadržaj crteža: Uži prikaz lokacije UP-a (PGR Zone 1, Vranje)			crtež br: 2.

Republika Srbija
Grad Vrawe

K.O. Vrawe 1

Ulica Devet Jugovića

Ulica Otana Ogurovića

Ulica Kozara~ka

Ulica Crnogorska

Ulica Zlatiborska

NAPOMENA:
Planirano je uklanjanje svih postojećih objekata na parceli

LEGENDA INFRASTRUKTURE

- 10kV PODZEMNI EL. VOD
- VODOVODNA MREŽA
- KANALIZACIONA MREŽA
- ATMOSFERSKA MREŽA
- OPTIČKI KABLOVI
- O.K. SUPERNOVA
- PODZEMNI I NAZEMNI TELEFONSKI KABLOVI
- IZVOD NA STUBU
- NASTAVAK NA TK ILI OPTIČKOM KABLU

LEGENDA

- GRANICA URB. PROJEKTA
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- 227.83 DETALJNE TAČKE (KOTE)
- 5272 BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRAĐEVINSKA PARCELA

Фактичко стање
Катастарско стање

REPUBLI^KI GEODETSKI ZAVOD
Slu'ba za katastar nepokretnosti Vrawe
Broj : 952-076-99389/2025 od 12.11.2025. god.

R = 1 : 500

Društvo sa ograničenom odgovornošću PAZZ D.O.O. Vranje	Urbanistički projekat
	Lokacija: Vranje KO Vranje 1 k.p. 13041
odgovorni urbanista: dipl.ing.arh: Suzana Jovanović licenca br:200 0615 04	investitor: Grad Vranje ul.Kralja Milana br.1, Vranje
razmera: 1/500	faza: URB.
sadržaj crteža: Pregledni situacioni plan postojećeg stanja	crtež br: 3.

Republika Srbija
Grad Vrawe

Ulica Devet Jugovića

Ulica Otona Župančiča

Ulica Kozaračka

Ulica Crnogorska

Ulica Zlatiborska

- (I) Glavna kapija
- (II) Česma
- (III) Izložba: "Borino Vranje kroz vekove"
- (IV) Lokali
- (V) Restoran sa prenoćištem
- (VI) Poslastičara
- (VII) Poslastičara
- (VIII) Senici za sedenje
- (IX) Vidikovac
- (X) Plato
- (XI) Betonske tribine
- (XII) Bina
- (XIII) Kontejner

URBANISTIČKI PARAMETRI			
	planom predvidjeno		ostvareno
P parcele kp.br. 13041		–	4254 m²
Indeks zauzetosti/ukupno	maks.60%	–	55.00%
Pod objekatima		–	55.00%
Pod pešačkim stazama i platoima		–	13.07%
P horizontalne projekcije objekta		–	2339,97 m²
P pešačkih staza i platoa		–	555,90 m²
P bruto ukupno		–	4308.71 m²
Bruto razvijena gradjevinska površina			
P bruto ukupno (nadzemnih etaža)		–	2718.94 m²
P neto ukupno		–	4017.78 m²
Spratnost	P+2	–	Po+P+2
Visina objekta/venca			–9.50/7.89m
Broj parking mesta	18	–	18 (16+2)
ZELENE POVRŠINE:	min.20%	–	31.92%
P zelenilo u kontaktu sa tlom			1357,88 m²
Kategorija i klasifikacija objekta			
"V"–Klasif. broj 121112 – Hoteli i moteli			21,26%
"B"–Klasif. broj 121113 – Restorani, barovi i sl.			12,35%
"B"–Klasif. broj 123001 – Zgrade za trgovinu			2,10%
"V"–Klasif. broj 126001 – Muzeji i biblioteke			2,37%
"G"–Klasif. broj 211201 – Ostali putevi i ulice			41,58%
"V"–Klasif. broj 124210 – Garaže			20,41%

LEGENDA

- GRANICA URB. PROJEKTA
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- 227.83 DETALJNE TAČKE (KOTE)
- 5272 BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA PARCELA
- PLANIRANI OBJEKAT
- KOLSKI PRILAZ
- PEŠAČKI PRILAZ
- ULAZ U PODZEMNU GARAŽU
- ULAZ U OBJEKAT
- (K) KONTEJNER
- UREDJENO ZELENILO
- LIŠĆARSKO ZELENILO

REPUBLI^KI GEODETSKI ZAVOD
Slu'ba za katastar nepokretnosti Vrawe
Broj : 952–076–99389/2025 od 12.11.2025. god.

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

Urbanistički projekat

Lokacija: Vranje

KO Vranje 1
k.p. 13041

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

investitor:
Grad Vranje
ul.Kralja Milana br.1, Vranje

razmera: 1/500

faza: URB.

sadržaj crteža:
Regulaciono i nivelaciono rešenje lokacije

crtež br: 4.

Republika Srbija
Grad Vrawe

Ulica Devet Jugovića

Ulica Otana Županića

Ulica Kozarska

Ulica Zlatiborska

Ulica Crnogorska

SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

OSNOVA PODRUMA (GARAŽE)

Obračun broja parking mesta:

Vrsta sadrzaja	Potrebn broj parking mesta
POSLOVAŊE (administracija):	10PM / 1000m² – potrebno 3PM / 296,40m²
TRGOVINA:	20 - 40 PM/1000 m² korisne povrshine – potrebno 2PM / 136,74m² korisne povrshine
HOTEL:	50 PM / 100 soba – potrebno 4 PM / 8 soba
UGOSTITEJSTVO:	25 - 30 PM / 1000 m² korisne povrshine – potrebno 9PM / 348,56m² korisne povrshine
OSTVARENO UKUPNO PM:	**18PM (od chega 2PM namenjena minibusevima i 1PM za invalide)**

LEGENDA INFRASTRUKTURE

- 10kV PODZEMNI EL. VOD
- VODOVODNA MREŽA
- KANALIZACIONA MREŽA
- ATMOSFERSKA MREŽA
- OPTIČKI KABLOVI
- O.K. SUPERNOVA
- PODZEMNI I NAZEMNI TELEFONSKI KABLOVI
- IZVOD NA STUBU
- NASTAVAK NA TK ILI OPTIČKOM KABLU

LEGENDA

- GRANICA URB. PROJEKTA
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- 227.83 DETALJNE TAČKE (KOTE)
- 5272 BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA PARCELA
- PLANIRANI OBJEKAT
- KOLSKI PRILAZ ZA DOSTAVNA VOZILA
- PEŠAČKI PRILAZ
- ULAZ U PODZEMNU GARAŽU
- ULAZ U OBJEKAT
- K KONTEJNER
- UREDJENO ZELENILO
- LIŠĆARSKO ZELENILO
- UREĐENE PEŠAČKE STAZE
- VODENE POVRŠINE

PRIKLJUČAK POSEBNOG DELA V NA KANALIZACIONU MREŽU

PRIKLJUČAK POSEBNOG DELA IV NA KANALIZACIONU MREŽU

PRIKLJUČAK POSEBNIH DELOVA VI, VII I XIV NA KANALIZACIONU MREŽU

MERNA MESTA PRIKLJUČAKA SE PLANIRAJU U TEHNIČKOJ PROSTORIJI U PODRUMU NOVOPROJEKTOVANOG OBJEKTA

PRIKLJUČAK NA O.K. SUPERNOVU

PRIKLJUČAK NA TELEKOM MREŽU

PRIKLJUČAK NA ELKTROMREŽU

PRIKLJUČAK NA VODOVODNU MREŽU

REPUBLI^KI GEODETSKI ZAVOD
Slu'ba za katastar nepokretnosti Vrawe
Broj : 952–076–99389/2025 od 12.11.2025. god.

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

Lokacija:
Vranje

Urbanistički projekat

KO Vranje 1
k.p. 13041

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

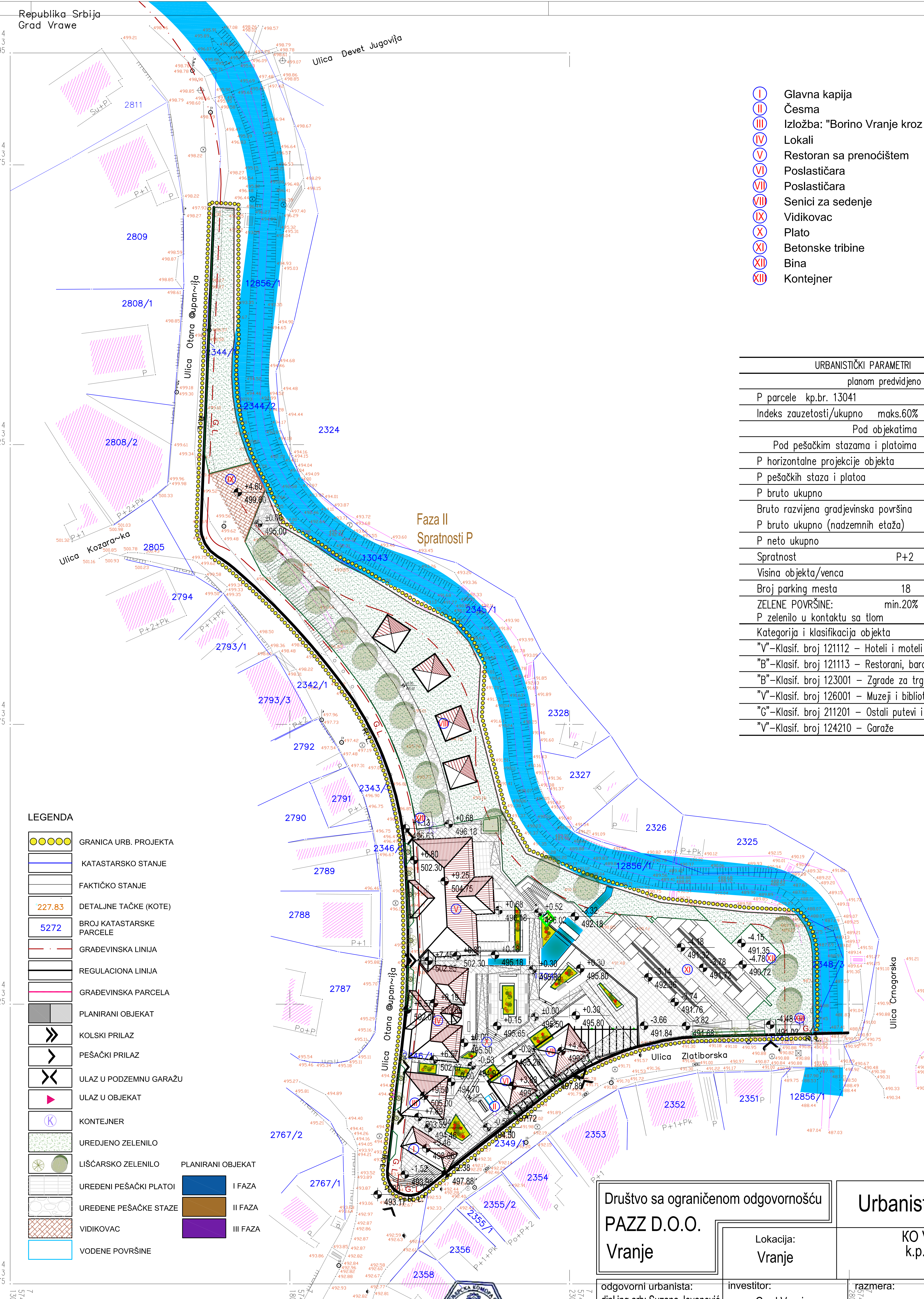
investitor:
Grad Vranje
ul.Kralja Milana br.1, Vranje

razmera:
1/500

faza:
URB.

sadržaj crteža:
Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture sa priključćima na spoljnu mrežu

crtež br:
5.



- (I) Glavna kapija
- (II) Česma
- (III) Izložba: "Borino Vranje kroz vekove"
- (IV) Lokali
- (V) Restoran sa prenoćištem
- (VI) Poslastičara
- (VII) Poslastičara
- (VIII) Senici za sedenje
- (IX) Vidikovac
- (X) Plato
- (XI) Betonske tribine
- (XII) Bina
- (XIII) Kontejner

URBANISTIČKI PARAMETRI			
	planom predvidjeno		ostvareno
P parcele kp.br. 13041		–	4254 m^2
Indeks zauzetosti/ukupno	maks.60%	–	55.00%
Pod objekatima		–	55.00%
Pod pešačkim stazama i platoima		–	13.07%
P horizontalne projekcije objekta		–	2339,97 m^2
P pešačkih staza i platoa		–	555,90 m^2
P bruto ukupno		–	4308.71 m^2
Bruto razvijena gradjevinska površina			
P bruto ukupno (nadzemnih etaža)		–	2718.94 m^2
P neto ukupno		–	4017.78 m^2
Spratnost	P+2	–	Po+P+2
Visina objekta/venca			–9.50/7.89m
Broj parking mesta	18	–	18 (16+2)
ZELENE POVRŠINE:	min.20%	–	31.92%
P zelenilo u kontaktu sa tlom			1357,88 m^2
Kategorija i klasifikacija objekta			
"V"–Klasif. broj 121112 – Hoteli i moteli			21,26%
"B"–Klasif. broj 121113 – Restorani, barovi i sl.			12,35%
"B"–Klasif. broj 123001 – Zgrade za trgovinu			2,10%
"V"–Klasif. broj 126001 – Muzeji i biblioteke			2,37%
"G"–Klasif. broj 211201 – Ostali putevi i ulice			41,58%
"V"–Klasif. broj 124210 – Garaže			20,41%

LEGENDA

- GRANICA URB. PROJEKTA
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- 227.83 DETALJNE TAČKE (KOTE)
- 5272 BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA PARCELA
- PLANIRANI OBJEKAT
- KOLSKI PRILAZ
- PEŠAČKI PRILAZ
- ULAZ U PODZEMNU GARAŽU
- ULAZ U OBJEKAT
- KONTEJNER
- UREDJENO ZELENILO
- LIŠĆARSKO ZELENILO
- UREĐENI PEŠAČKI PLATOI
- UREĐENE PEŠAČKE STAZE
- VIDIKOVAC
- VODENE POVRŠINE

PLANIRANI OBJEKAT

- I FAZA
- II FAZA
- III FAZA

REPUBLI^KI GEODETSKI ZAVOD
Slu'ba za katastar nepokretnosti Vrawe
Broj : 952–076–99389/2025 od 12.11.2025. god.

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

Urbanistički projekat

Lokacija: Vranje

KO Vranje 1
k.p. 13041

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

investitor:
Grad Vranje
ul.Kralja Milana br.1, Vranje

razmera: 1/500

faza: URB.

sadržaj crteža:
Situacioni prikaz parternog i pejzažnog uređenja

crtež br: 6.

Republika Srbija
Grad Vrawe

Ulica Devet Jugovića

Ulica Otana @upan~ija

Ulica Kozara~ka

Ulica Crnogorska

Ulica Zlatiborska

Faza I
Spratnosti Po+P+2

Faza II
Spratnosti P

Faza III
Spratnosti P

Druga faza
Prva faza

Druga faza
Treća faza

Prva faza
Treća faza

2811 2809 2808/1 2808/2 2805 2794 2793/1 2793/3 2792 2791 2790 2789 2788 2787 2767/2 2767/1 2324 2344/2 2344/1 13043 2342/1 2343 2346 2349/1 2349/2 2328 2327 2326 2325 2352 2351 2354 2355/2 2355/1 2356 2358 2353 12856/1 348/3

LEGENDA

- GRANICA URB. PROJEKTA
- KATASTARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- 227.83 DETALJNE TAČKE (KOTE)
- 5272 BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA PARCELA
- PLANIRANI OBJEKAT
- KOLSKI PRILAZ
- PEŠAČKI PRILAZ
- ULAZ U PODZEMNU GARAŽU
- ULAZ U OBJEKAT
- K KONTEJNER
- UREDJENO ZELENILO
- LIŠĆARSKO ZELENILO

PLANIRANI OBJEKAT
- I FAZA
- II FAZA
- III FAZA

REPUBLI^KI GEODETSKI ZAVOD
Slu'ba za katastar nepokretnosti Vrawe
Broj : 952-076-99389/2025 od 12.11.2025. god.

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

Urbanistički projekat

Lokacija:
Vranje

KO Vranje 1
k.p. 13041

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

investitor:
Grad Vranje
ul.Kralja Milana br.1, Vranje

razmera:
1/500

faza:
URB.

sadržaj crteža:
Plan sprovođenja faznosti izgradnje

crtež br:
7.

Ц. ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

Атеље за пројектовање и инжењеринг **"Г Е А"** - Врање
тел: 063/421-018; 060/414-585-0
ул. Партизанска бр. 10/А26, 17500 Врање
т.р. 160-28474-14, INTESA BANKA
ПИБ: 100 368 148; МБ: 54790937; ШД: 7112;
е-маил: ateljegea@gmail.com; www.ateljegea.rs



0 – ГЛАВНА СВЕСКА

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)

ОБЈЕКАТ:	**Староградски комплекс Борин град у насељу Тулбе у Врању на к.п.бр. 13041 КО Врање 1**
ИНВЕСТИТОР:	**Град Врање, ул. Краља Милана бр.1, Врање**
ГОДИНА:	**Децембар, 2025.год.**
ДИРЕКТОР:	**Марковић Чедомир, дипл.**

Atelje za projektovanje i inženjering GEA Čedomir Marković PR Vranje

Прилог 1.

ОСНОВНИ САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1. НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0 – ГЛАВНА СВЕСКА

Инвеститор:	**Град Врање, ул. Краља Милана бр.1, Врање**
Објекат:	**Старограднски комплекс Борин град у насељу Тулбе у Врању на к.п.бр. 13041КО Врање 1**
Врста техничке документације:	**ИДР – Идејно решење**
Врста радова::	**Изградња новог објекта**
Главни пројектант:	**Чедомир Марковић, дипл.инж.арх**
Број лиценце:	**300 1174 03**
Потпис:	

ЧЕДОМИР МАРКОВИЋ 014093164 Sign

Digitally signed by ЧЕДОМИР МАРКОВИЋ 014093164 Sign
DN: c=RS, serialNumber=CA:RS-014093164, serialNumber=PNORS-2105965742518, sn=МАРКОВИЋ, givenName=ЧЕДОМИР, cn=ЧЕДОМИР МАРКОВИЋ 014093164 Sign
Date: 2026.03.15 20:13:44 +01'00'

Број техничке документације:	**бр: 39/2025**
Место и датум:	**Врање, Децембар 2025.год.**

0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1.	Насловна страна главне свеске (образац 0.1.)
0.2.	Садржај главне свеске (образац 0.2.)
0.3.	Одлука о именовању главног пројектанта (образац из Прилога 8.)
0.4.	Изјава главног пројектанта (образац из Прилога 3.)
0.5.	Садржај техничке документације (образац 0.5.)
0.6.	Подаци о пројектантима и лицима која су израдила елаборате и студије (попуњен образац 0.6. из овог прилога)
0.7.	Подаци о објекту и локацији (образац 0.7.)
0.8.	Сажети технички опис (према Прилогу 1А.)
0.9.	Спецификација посебних делова објекта (ако постоје посебни делови објекта, према Прилогу 1Б.)
0.10	Услови прибављени ван обједињене процедуре (у ИДП и ПГД)
0.11.	Копије добијених сагласности (уколико су предвиђене Законом) (у ПЗИ и ПИО)
0.12.	Графички прилози (према члану 25. овог правилника)
	(Напомена: Изоставити непотребне податке)

Прилог 8.

ОДЛУКА О ИМЕНОВАЊУ ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА, РЕШЕЊА О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНИХ ПРОЈЕКТАНАТА И ОВЛАШЋЕНИХ ЛИЦА

0.3. ОДЛУКА О ИМЕНОВАЊУ ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128а. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС", бр. 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. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката, као:

Г Л А В Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду техничке документације ИДР / ПГД / ПЗИ за изградњу:
Старограднског комплекса Борин град у насељу Тулбе у Врању
на к.п.бр. 13041 КО Врање 1

одређује се:

Чедомир Марковић, дипл.инж.арх.....број лиценце: 300 1174 03

Инвеститор: **Град Врање, ул. Краља Милана бр.1, Врање**

Одговорно лице/заступник: **Др Слободан Миленковић, градоначелник**

Потпис:

Место и датум: Врање, Децембар 2025.год.

Прилог 3.

ИЗЈАВА ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА ИЗ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.4. ИЗЈАВА ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Главни пројектант за израду ИДР – Идејног решења за изградњу:
Старограднског комплекса Борин град у насељу Тулбе у Врању
на к.п.бр. 13041 КО Врање 1

Чедомир Марковић, дипл.инж.арх.

И З Ј А В Љ У Ј Е М

- да су делови Идејног решења међусобно усаглашени, да подаци у главној свесци одговарају садржини пројекта.
- да је пројекат у свему у складу са издатим условима имаоца јавних овлашћења;

0.	ГЛАВНА СВЕСКА	број: 39/2025
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	број: 39/2025
2/1.	ПРОЈЕКАТ КОНСТРУКЦИЈЕ	број:
2/2	ПРОЈЕКАТ САОБРАЋАЈНИЦА	број:
3	ПРОЈЕКАТ ХИДРОТЕХНИЧКИХ ИНСТАЛАЦИЈА	број:
4	ПРОЈЕКАТ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИХ ИНСТАЛАЦИЈА	број:
10.	ПРОЈЕКАТ ПРИПРЕМНИХ РАДОВА / РУШЕЊА ОБЈЕКТА	број:
Елаборат	.....	број:
Студија	.....	број:

Главни пројектант (ИДР):	Чедомир Марковић, дипл.инж.арх.
Број лиценце:	300 1174 03
Потпис:	
Број техничке документације:	39/2025
Место и датум:	Врање, Децембар 2025.год.

* ако за пројекат нису издати локацијски услови уноси се само констатација: у складу са издатим условима ималаца јавних овлашћења

0.5. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0	**ГЛАВНА СВЕСКА**	**број: 39/2025**
1	**ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ**	**број: 39/2025**
2/1	ПРОЈЕКАТ КОНСТРУКЦИЈЕ	број:
2/2	ПРОЈЕКАТ САОБРАЋАЈНИЦА	број:
3	ПРОЈЕКАТ ХИДРОТЕХНИЧКИХ ИНСТАЛАЦИЈА	број:
4	ПРОЈЕКАТ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИХ ИНСТАЛАЦИЈА	број:
5	ПРОЈЕКАТ ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНИХ И СИГНАЛНИХ ИНСТАЛАЦИЈА	број:
6	ПРОЈЕКАТ МАШИНСКИХ ИНСТАЛАЦИЈА	број:
7	ПРОЈЕКАТ ТЕХНОЛОГИЈЕ	број:
8	ПРОЈЕКАТ САОРАЋАЈА И САОБРАЋАЈНЕ СИГНАЛИЗАЦИЈЕ	број:
9	ПРОЈЕКАТ СПОЉНОГ УРЕЂЕЊА	број:
10	ПРОЈЕКАТ ПРИПРЕМНИХ РАДОВА / РУШЕЊА ОБЈЕКТА	број:
Елаборат	.....	број:
Елаборат	.....	број:
Студија	.....	број:
	(Напомена : 1) Сваки пројекат се може делити на више свезака које добијају посебне ознаке . 2) У случају да техничка документација не садржи све пројекте не мењати редни број према областима)	

0.6. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

0. ГЛАВНА СВЕСКА:

Главни пројектант: Чедомир Марковић, дипл.инж.арх.

Број лиценце: 300 1174 03

Потпис:



1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ:

Пројектант: Атеље "ГЕА"- Врање, ул. Партизанска бр. 10/А26

Одговорни пројектант: Ђани Величковић, дипл.инж.арх.

Број лиценце: 321 А301 21

Потпис:



АРХИТЕКТА КОНЗЕРВАТОР: Миомир Стојановић, дипл.инж.арх.

Број лиценце: 300 Ф189 07

Број уверења: 0201 бр 30/11 од 19.01.2007.год. издато од Републичког завода за заштиту споменика културе Београд

Потпис:



0.7. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

тип објекта:	Комплекс објеката	
врста радова:	Изградња новог објекта	
категорија објекта:	„В” – Хотели и сличне зграде за ноћење гостију (Посебни део 5) „Б” – Засебне зграде ресторана, барова, кантина (Посебни део 6, 7 и 14) „Б” – Зграде са продавницама, апотеке и бутици (Посебни део 4) „В” – Информационо-документарни центри (Посебни део 3) „Г” – Пешачке стазе и зоне, тргови (Посебни део 8, 9, 10, 11 и 12) „В” – Самосталне гараже (Надземне и подземне) (Посебни део 13)	
класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта 21,26%:	класификациона ознака: 121112 – Хотели и мотели (Посебни део 5)
	учешће у укупној површини објекта 12,35%:	класификациона ознака: 121113 – Ресторани, барови и сл. (Посебни део 6, 7 и 14)
	учешће у укупној површини објекта 2,10%:	класификациона ознака: 123001 – Зграде за трговину (Посебни део 4)
	учешће у укупној површини објекта 2,37%:	класификациона ознака: 126001 – Музеји и библиотеке (Посебни део 3)
	учешће у укупној површини објекта 41,58%:	класификациона ознака: 211201 – Остали путеви и улице (Посебни део 8, 9, 10, 11 и 12)
	учешће у укупној површини објекта 20,41%:	класификациона ознака: 124210 – Гараже (Посебни део 13)

назив просторног односно урбанистичког плана:	ПГР Зоне 1 у Врању – Централна зона
град/општина:	ГРАД ВРАЊЕ
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина објеката/радова који су предмет захтева:	КП. БР. 13041 КО ВРАЊЕ 1
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру који су предмет захтева:	КП. БР. 2342 и 2349 КО ВРАЊЕ 1
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина на којима се налазе надземни делови линијског инфраструктурног објекта/прикључних водова, везани за површину земљишта (улазна и излазна места, ревизиона окна и сл.) који су предмет захтева:	КП. БР. 2342 и 2349 КО ВРАЊЕ 1
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина на којој се налази прикључак, или приступ на јавну саобраћајницу:	КП. БР. 2342 и 2349 КО ВРАЊЕ 1
ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ (ДСЕЕ, водовод, канализација, топловод, гасовод, телекомуникације и др.):	
(навести за све прикључке)	
прикључак на (инсталација, мрежа)	предвиђени прикључци у ИДР: водовод и канализација телекомуникације и електрична енергија
Укупан капацитет	предвиђени у ИДР: водовод и канализација – 7 прикључака телекомуникације – 7 прикључака електрична енергија – 7 прикључака Једновремена максимална снага (Pjm): Pjm (za SRO)=94,43 kW
Врста прикључка	трајни

ПРИКЉУЧАК НА ИНФРАСТРУКТУРУ (ДСЕЕ):	
прикључак на електро мрежу	Прикључак према Условима за пројектовање и прикључење које издаје ,,Електродистрибуција Србије,, д.о.о Београд, Огранак Електродистрибуција Врање.
Укупан капацитет	Једновремена максимална снага (Pjm): Pjm (za SRO)=94,43 kW
Врста прикључка	Трајни прикључак; Посебан случај прикључка: - Кабловски прикључни вод типа: PP00-A 4x150 mm^2 од нисконапонског расклопног блока трафостанице TS 10/0,4 kV са новоформираног извода (са постоља нисконапонских високоучинских осигурача NV 250/160 A) у нисконапонском расклопном блоку трафостанице до мерно-разводног ормана (са мерним уређајем и струјним мерним трансформаторима) постављеним на фасади трансформаторске станице и кабловски прикључни вод истог типа, т.ј. PP00-A 4x150 mm^2 положен у земљи од мерно-разводног ормана (MPO) до самостојећег разводног ормана ,,SRO,, комплекса.
Врста мерног уређаја	Тросистемско вишефункционално бројило за полуиндиректно мерење активне енергије класе 0.5 , реактивне енергије класе 3 и мерење 15-то минутне снаге (вршног оптерећења) класе 1 чије су функционалне и техничке карактеристике усклађене за примену и АМИ/МДМ системима (припремљеним за систем даљинског очитавања и управљања са ДЛМС протоколом).Управљачки уређај је интегрисан у мерном уређају. Преносни однос струјних мерних трансформатора за мерење оптерећења до 95 kW износи 150/5A. Класа тачности СМТ износи 0,5. Тросистемско вишефункционално бројило електричне енергије 3x230V/400 V, 5A ком. 1 Струјни мерни трансформатори 150/5A ком. 3
Потребни капацитети за различите намене (разврстано по улазима)	Старограднски комплекс ,,Борин Град,, у насељу ,,Тулбе,, у Врању, спратности П0+П+2, на катастарским парцелама број: 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348/1, 2348/2 и 2349 КО Врање 1 напајаће се електричном енергијом из самостојећег разводног ормана ,,SRO,,. У самостојећем разводном орману предвиђени су нисконапонски изводи за: - Подрумски део комплекса (паркинг простор, винарија, кухиња, техничка просторија, санитарни чворови; намена: пословање, процењена инсталисана снага: P=45 kW; - Објекат I – улазна капија (обезбеђење и сувенирница); намена: пословање; процењена инсталисана снага: P=4kW; - Објекат III – Врање кроз векове (изложбени простор); намена: пословање; процењена инсталисана снага: P=6kW;

	- Објекат IV – Мали локали-дућани (локал 1, локал 2, локал 3, локал 4, локал 5); намена: пословање; процењена инсталисана снага: P=36kW; - Објекат V – Мали хотел са рестораном (кухиња, ресторан на приземљу, собе на спрату); намена: пословање; процењена инсталисана снага: P=55kW; - Објекат VI – Посластичара (пословни простор и санитарни чвор); намена: пословање; процењена инсталисана снага: P=10kW; - Објекат VII– Кафе посластичара (пословни простор и санитарни чвор); намена: пословање; процењена инсталисана снага: P=10kW; - Разводни орман спољашњег осветљења комплекса; процењена инсталисана снага: P=6kW

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ:

Локацијски услови:	ROP: датум:

УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ВАН ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ:

Пројектни задатак, КТП - ГБ „Геопремер“ Врање, Р 1: 500 Листа непокретности	број: 952-076-99389/2025 датум: 12.11.2025. год. број: 14976 датум: 05.12.2025. год.

САГЛАСНОСТИ:

Издате сагласности: Изјава Пројектанта ИДР „АРТ“ ДОО Врање	број: 01/25 датум: 14.01.2025.год.

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

димензије објекта:	укупна површина парцеле/парцела:	4254,00 m²
	укупна БРГП надземно (и за сваки појединачни објекат, ако их има више):	2718,94 m²
	укупна БРУТО изграђена површина:	4308,72 m²
	укупна НЕТО површина:	4017,78 m²
	БРУТО површина приземља:	2335,16 m²
	хоризонтална пројекција - површина земљишта под објектом/заузетост:	2339,97 m²
	спратност (надземних и подземних етажа):	По+П+2
	висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	венац: +7,89; +6,80; +6,57; +2,82; +2.38 и 2,22 слеме: +9,50; +9,25; +8,19; +4,43; +3.83 и 3,46
	апсолутна висинска кота (венац, слеме,	венац: +503,39; +502,30; +502,07; +498,32;

	повучени спрат и др.):	+497,88 и +497,72 слеме: +505,00; 504,75; +503,69; +499,93; +499,33 и +498,96
	спратна висина:	4,00; 3,64; 3,60; 3,20; 3,06; 2,84 и 2,75 м'
посебни делови објекта:	број станова:	8 соба за ноћење
	број пословних простора:	12
	број гаража/гаражних места:	1 / 18
	број паркинг места:	16 аутомобила, 2 буса
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	малтер, дрво и столарија
	оријентација слемена:	Север - југ и североисток - југозапад
	нагиб крова:	25^0 / 46,6%
	материјализација крова:	Опекарски цреп - ћерамида
проценат зелених површина:	мин 20% (само у ИДП, ПГД, ПЗИ и ПИО)	у директном контакту са тлом: 1357,88м^2 остварено: 31,92% површина пешачких прилаза и платоа: 555,90м^2 остварено: 13%
индекс заузетости:	макс 60% (само у ИДП, ПГД, ПЗИ и ПИО)	хоризонтална пројекција - површина земљишта под објектом: 2339,97 m² остварено: 55%
индекс изграђености:	максимална спратност: П + 2 (само у ИДП, ПГД, ПЗИ и ПИО)	остварено: По+П+2
начин грејања:	/	/
друге карактеристике објекта:		
предрачунска вредност објекта:	(у ИДР, ИДП, ПГД, ПЗИ):	365.000.000,00 дин без ПДВ-а

	(Напомена: Изоставити непотребне податке. У зависности од врсте радова, врсте и класе објекта неопходно је садржину табеле прилагодити намени и класи објекта, тако да буду приказани сви подаци неопходни за издавање локацијских услова, односно проверу усклађености са локацијским условима и издавање грађевинске дозволе, решења о одобрењу за извођење радова, односно употребне дозволе)

0.8. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС

1. УВОДНИ ДЕО

За потребе инвеститора ГУ Града Врања, урађена је техничка документација Идејно архитектонско решење (ИДР) за потребе добијања локацијских услова на основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број: 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закони, 09/2020, 52/2021 и 62/2023), и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", бр. 96/2023), **ЗА ИЗГРАДЊУ СТАРОГРАДСКОГ КОМПЛЕКСА БОРИН ГРАД У НАСЕЉУ ТУЛБЕ У ВРАЊУ, на кат.парц. бр. 13041 К.О. Врање 1**

1.1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Идејним архитектонским решењем за изградњу Староградског комплекса Борин град у насељу Тулбе на к.п. бр. 13041 К.О. Врање 1 у Врању, утврђују се услови за изградњу објекта на основу Генералног урбанистичког плана Врања (“Сл. гл. Града Врања” бр. 37/18) и Плана Генералне регулације – Зона 1 Врање – Централна зона („Сл. гл. Града Врања“ бр. 40/20), урбанистичких параметара, грађевинске и регулационе линије. Објекат је постављен и нивелационо прилагођен терену у складу са условима локације.

Површина предметне катастарске парцеле намењена за изградњу комплекса износи 4254,00м2, има неправилан, трапезаст геометриски облик, што уједно представља и обухват пројекта.

Циљ израде идејног решења је разрада локације, израда ситуационог решење, са преиспитивањем могућности и ограничења за изградњу у границама предметних катастарских парцела бр. 13041 К.О. Врање 1, са решењима колских и пешачких прилаза.

1.2. ПРЕДМЕТ ПРОЈЕКТА

Планиране пројектне активности на Изградњи Староградског комплекса Борин град у насељу Тулбе на к.п. бр. 13041 К.О. Врање 1 у Врању, у складу са пројектним задатком односе се на:

- Изградњу објеката пословног, туристичко-угоститељског, културно-уметничког, забавног, комерцијалног и сл. садржаја, са наменом: дућани-локали, стари занати, галерије, бакалнице, посластичаре, пекаре, ресторани националне кухиње, вински подрум, хостел и сл.,
- вишенаменски простор,
- стазу за шетање са видиковцем на њеном крају,
- пратеће пешачке комуникације,
- трибине са бином,
- зелене површине и
- паркинг простор

Планирани комплекс посматрати као јединствен комплекс са три зоне, на којима би се могло градити фазно. Зоне су дефинисане по графичком прилогу и намени:

- прва фаза - пословни део са паркинг простором;
- друга фаза - трибине са бином;
- треће фаза – уређене зелене површине са видиковцем.

Пројектом се предивђа фазност изградње, па је сваки део могуће, у зависности од потреба и могућности инвеститора, градити посебно.

С обзиром да су се у периоду од последњих неколико година, услови за развој у Граду Врању битно променили у позитивном смислу, указује се потреба за обнављањем, осавремењивањем и проширењем постојећих јавних и туристичко-рекреативних капацитета. За остваривање оваквих циљева и ефеката указује се потреба за изградњом нових објеката и проширење, адаптацију и санацију постојећих, па у том смислу приступамо изради техничке документације.

1.3. УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ

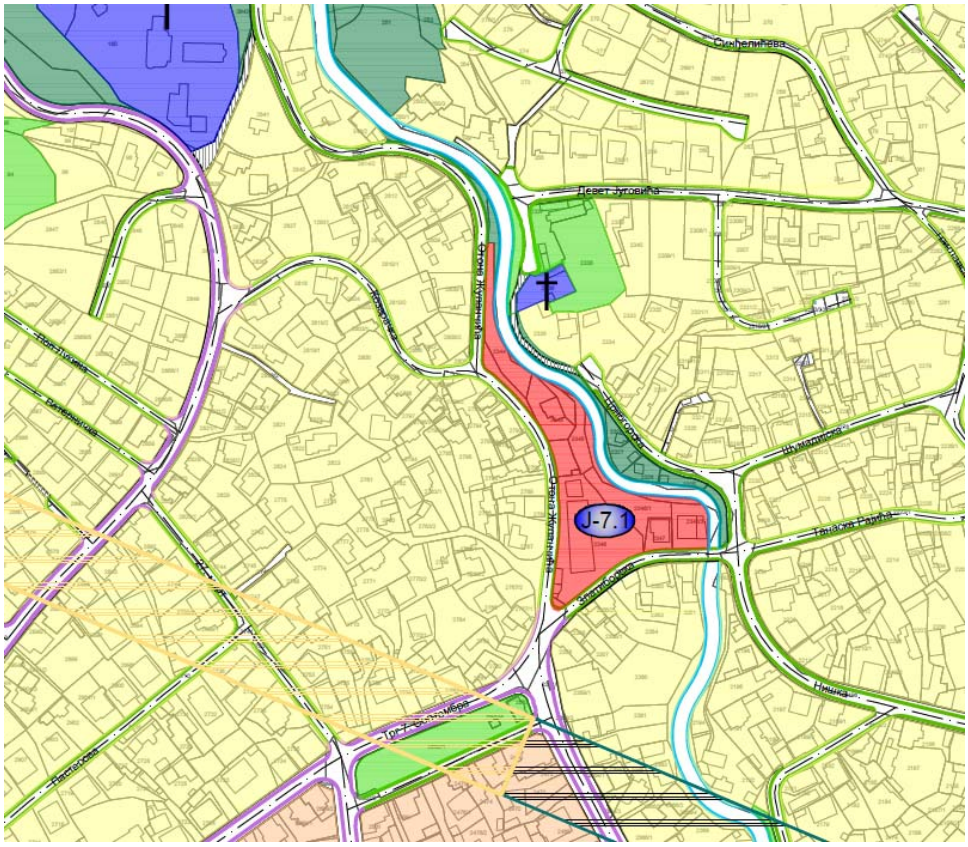
Овај пројекат рађен је у складу са важећим планским документом. Сви делови и фазе овог пројекта су урађени у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 83/18, 31/19, 37/19-др. закони, 09/2020, 52/2021 и 62/2023) и свим важећим законским и подзаконским актима који ближе уређују пројектовање и изградњу оваквог типа објеката.

Као основу за израду пројекта обезбеђена је следећа документација:

- Пројектни задатак
- Катастарско-топографски план - ГБ „Геопремер“ Врање, Р 1: 500,
  Број: 952-076-99389/2025 од 12.11.2025. год.

1.4. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПРОСТОРА

Према Плану Генералне регулације Зоне 1 у Врању предметни простор има предвиђену претежну намену Јавни објекти и садржаји (пословање, трговина, угоститељство и услуге).



1.4.1 Грађење на грађевинском земљишту за јавне намене и објекте

Правила грађења за објекте јавних служби

Јавне службе – појединачне парцеле са јавним објектима

- Претежна намена: јавне службе.
- Компатибилна намена: зелене површине, затворени и отворени спортски објекти, инфраструктурне површине и објекти, пословни. У оквиру Мултимедијског-бизнис центра могући су комерцијални и услужни садржаји;
- Намене које нису дозвољене: становање, привредни, индустријски објекти и сл.
- Дозвољене су следеће интервенције на парцелама и постојећим објектима јавних служби: доградња, реконструкција, адаптација и санација у складу са дозвољеним параметрима;
- Изградњу нових објеката у свему ускладити са параметрима дефинисаним за одређену намену и типичну урбану зону у овиру које се налази, ако другачије није одређено правилима грађења.

J -7.1: Староградски комплекс Тулбе

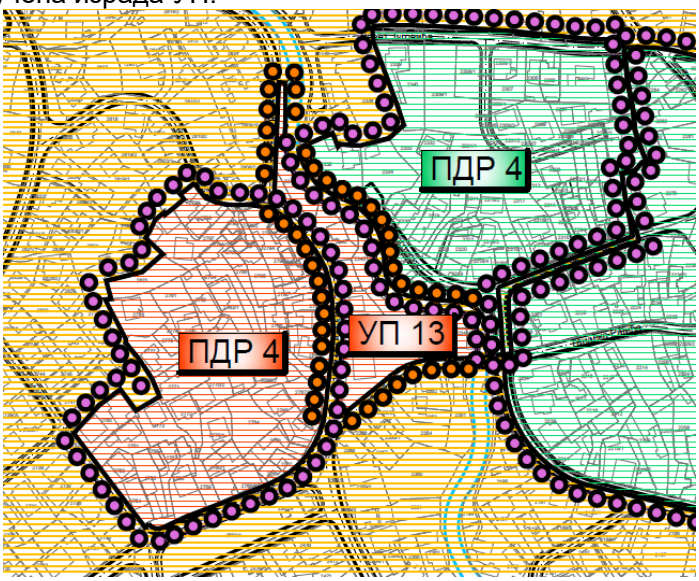
- спратност до П+2,
- индекс заузетости мах 60%,
- паркирање у оквиру парцеле
- до реализације јавне намене на датом потезу постојећи објекти се могу текуће одржавати.

1.4.2 Разрада кроз урбанистичке пројекте – УП 13

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. 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, као и туристичког и економског потенцијала Врања у целини, спровођење Плана кроз израду урбанистичких пројеката дефинисано је на два начина:

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



1.5. ПЛАНИРАНИ САДРЖАЈИ

Предмет ИДР-Идејног архитектонског решења је изградња етно комплекса у циљу формирања туристичког, угоститељског, комерцијалног садржаја. Циљ комплекса је да буде атрактивног идентитета, уклопљен у историско окружење са садржајима који би подигли историсјку и туристичку вредност саме локације у непосредној близини центра града.
Идејно архитектонско решење предметне локације садржи:

- Изградњу објеката пословног, туристичко-угоститељског, културно-уметничког, забавног, комерцијалног и сл. садржаја, са наменом: дућани-локали, стари занати, галерије, бакалнице, посластичаре, пекаре, ресторани националне кухиње, вински подрум, хостел и сл. Нови објекти треба да одражавају традициоиналну старобалканску архитектуру орјенталног типа, по изгледу и материјализацији, са објектима у низу или слободностојећим, мах спратности По+П+2, - предложено идејно решење треба да да могућност коришћења датог простора у филмској индустрији (снимање филмова, серија и сл. у традиционалном амбијенту „старог“ Врања), чиме би се појачала атрактивност препознатљивост и идентитет у односу на остале градске делове.





- Пројектантско решење је примерено духу традиционалне старобалканске архитектуре орјенталног типа са употребом традиционалних грађевинских материјала (камен, дрво, и сл.) које треба да буду утемељено на вредновању постојећих историјских, природних, културолошких и функционалних значења овог простора.



- Формирање нових отворених микроамбијената и повезивање са Тргом 7. Септембар и околним уличним токовима. Као и пешачко повезивање са Белим мостом, уз формирање платоа – видиковца.
- Решавање стационарног саобраћаја у оквиру локације одговарајућег капацитета које може бити у зависности од идејног решења надземно или подземно.
- Претеће пешачке комуникације које морају обезбедити мобилност, доступност и безбедност за све групе корисника.
- Уређење простора уз Врањску реку, зелених површина, партера, уз предлог адекватног атрактивног урбаног мобилијара који би био у функцији привлачности и архитектонску препознатљивост како својих микроамбијената, тако и враћање изгледа целине предметног подручја изворним вредностима из тог времена.
- Предвидети у функцији привлачности и архитектонске препознатљивости пресељење култне чесме Ђеренке као својственог микроамбијената.

1.6. ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ

Главни приступ у локацију је са улице Златиборске и Отона Жупанчића. Посетиоци у комплекс улазе преко главног улаза у новопројектовани објекат.
Предвиђен је улаз у комплекс за интервентна возила и евакуацију, као и улаз за службу одржавања комплекса.

1.7. ПАРКИРАЊЕ

На парцели је предвиђен паркинг простор који ће се налазити у подруму будућег објекта, са улазом из Златиборске улице. Планирано паркирање је под углом од 90^0 са 18 паркинг места, од чега су два паркинг места намењена минибусевима. Облагање паркинг места је ливеног противклизног материјала намењеног затвореним паркинг просторима.

1.8. ОГРАЂИВАЊЕ КОМПЛЕКСА

Планирани комплекс има јавну намену туристичко-угоститељског центра, улаз у планирани комплекс мора бити контролисан због безбедности корисника. У циљу контролисања улаза-излаза и самог контролисања комплекса, односно из безбедносних разлога, предвиђа се постављање заштитне ограде на платоу приземља ка бетонским трибинама због висинске разлике као и постављање заштитне ограде ка Градској реци. Висина ограде је до 1.20м.

1.9. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зеленило у оквиру шетачких стаза је категорија зеленила са свим својим специфичностима, а оне се огледају у томе да су то углавном врло посећене површине које су организоване као паркови са пуно различитих садржаја (игралишта, спортски терени и сл.).
Зелене површине у оквиру јавних целина имају више функција, од којих су најзначајније заштитна, мелиоративна и санитарно – хигијенска. Велики значај има друштвено – социјална функција зеленила на спортским теренима.
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.

2. ЛОКАЦИЈА

2.1. МИКРО ЛОКАЦИЈА

Предметне катастарске парцеле налазе се у границама ГУП-а Врање из 2018.год. као градско грађевинско земљиште, у непосредној близини цркве Св. Петка, цркве Св. Никола и „Белог моста“, који представљају споменике културе, на десној обали Врањске реке.
Према Изводу из Листа непокретности власничка структура предметне катастарске парцеле кат. парцела бр. 13041 КО Врање 1 је у јавној својини Града Врања. Укупна површина предметног обухвата је 4254,00м2, има неправилан, издужени трапезасти облик.
Локација је оивичена улицама, са западне стране ул. Отона Жупанчића, са јужне стране ул. Златиборском, са источне стране Врањском реком, на северној страни се налази камени мост „Бели мост“, у непосредној близини, са јужне стране, налази се трг 7. Септембар. Предметна локација се састоји од једне катастарске парцеле и то кп. бр. 13041 КО Врање 1. Постојеће улице су већим делом поплочане каменом коцком, а ул. Отона Жупанчића је асфалтирана. Постојећи попречни профили улица су неуједначени у односу на планиране, коловозна конструкција је у лошем стању. У оквиру појаса регулације налази се комунална инфраструктура (водовод, канализација, атмосфетска канализација и улична расвета).
Терен је у значајном паду од севера ка југу са падом 3.25%.
На катастарској парцели бр. 13041 КО Врање се налази стари базен, „Делфин“, који дуги низ година није у употреби, а састоји се од простора базена и помоћних објеката. На осталом делу налазе се стамбени објекти спратности Су+П, П и П+1, који су у употреби и у процесу експропријације. Остали делови парцеле су неизграђени и налазе се уз саму обалу Врањске реке. Парцеле се са северне стране локације наслања на „Бели мост“, уз само корито Врањске реке.

2.2. ЗЕМЉИШТЕ И ГЕОМОРФОЛОГИЈА ТЛА

На предметној локацији нису вршена гео-физичка испитивања тла. Коришћени су подаци из важећих планских докумената.
Детаљно одређивање микросеизмичких услова није био задатак овог 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.

2.3. КЛИМАТСКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Подручје на коме се налази објекат карактерише II климатска зона, са умерено-континенталном климом, са топлим летима и хладним зимама. Температура ваздуха је један од основних климатских параметара који омогућује увид у топлотно стање атмосфере:

- максимална годишња температура: 38°Ц
- минимална годишња температура: - 20°Ц
- просечна температура у летњем периоду: 28°Ц
- просечна температура у зимском периоду: +10°Ц

У летњем периоду просечне падавине су 3 л/м2, док годишњи просек износи око 28 л/м2. Најчешћи ветар на овом подручју је из правца севера са 75%, југа са 76%, запада са 40%, југоистока са 28% и северозапада са 10%. Највећа забележена брзина ветра је 5м/сец за западни ветар. Учестаност тишине је 30%.

3. АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАРОГ-ГРАДСКОГ КОМПЛЕКСА „БОРИН ГРАД“ У НАСЕЉУ ТУЛБЕ У ВРАЊУ

3.1. ОПШТИ ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ

Локација је оивичена улицама, са западне стране ул. Отона Жупанчића, са јужне стране ул. Златиборском, са источне стране Врањском реком, на северној страни се налази камени мост „Бели мост“. Предметна локација се састоји од једне катастарске парцеле кп.бр. 13041 КО Врање 1, која уједно представља и грађевинску парцелу. Локација је јужне оријентације тако да је веома повољно осунчана. У оквиру појаса регулације налази се комунална инфраструктура (водовод, канализација, атмосфетска канализација и улична расвета).
Терен је у значајном паду од севера ка југу са падом 3.25%.
Површина парцела је 4254,00 м2 од чега је 2339,97 м2 под зградама-објектима.

3.2. УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ:

Биланс НЕТО површина:	
Подрум:	1487,77 m²
Приземље:	2220,87 m²
Први спрат:	285,12 m²
Други спрат:	24,01 m²
УКУПНО НЕТО:	**4017,78 m²**

Биланс БРУТО површина:	
Подрум:	1589,78 m²
Приземље:	2335,16 m²
Први спрат:	353,53 m²
Други спрат:	30,25 m²
УКУПНО БРУТО:	**4308,71 m²**

Степен или индекс изграђености:

РГБП надземних етажа / Површина парцеле = 2718,93 / 4254,00 = **0,64**

Степен или индекс заузетости:

Бруто површина габарита/Површина парцеле x 100 = 2339,97/4254,00x100 = **55,00 %**

Зеленило:

Бруто површина под зеленилом/Површина парцеле x 100 = 1357,88/4254x100 = **31,92 %**

3.3. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Комплекс који је предмет овог пројекта се састоји од више појединачних објеката који скупа чине целину која представља део старог-градског насеља. Спратност комплекса је максимално до По+П+2.

У подруму комплекса је смештен паркинг за посетиоце који је ходником са вертикалним комуникацијама спојен са преноћиштем, винарија са терасом, која ће омогућавати посетиоцима упознавање са винима Врањског региона, мултифункционална сала, кухиња, санитарни чвор и помоћна просторија.

Приземље комплекса се састоји од главне капије са обезбеђењем и сувенирницом, локала за мале занете, посластичарницама, изложбеним простором који ће бити организован на три етаже (П+2), рестораном, улазом у преноћиште и платоом са чесмом „Ђеренком“ - реплика.

На спрату се налазе просторије за смештај гостију са купатилима и терасама.

На источној страни комплекса су предвиђене трибине са бином које ће служити за извођење представа и организовање концерата. На северној страни ка „Белом мосту“ се планира уређена зелена површина са стазама за пешачење, сеницима за седење и видиковцем.

КАТЕГОРИЈА И КЛАСИФИКАЦИЈА ОБЈЕКТА

"В"- Класиф. број: 121112 - Хотели и мотели – 21,26%
"Б"- Класиф. број: 121113 - Ресторани, барови и сл. – 12,35%
"Б"- Класиф. број: 123001 - Зграде за трговину – 2,10%
"В"- Класиф. број: 126001 - Музеји и библиотеке – 2,37%
"Г"- Класиф. број: 211201 - Остали путеви и улице – 41.58%
"В"- Класиф. број: 124210 – Гараже – 20,41%

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

Објекат је пројектован од армиранобетонске конструкције са дрвеном кровном конструкцијом. Примењен конструктивни систем се ослања на вертикалне армиранобетонске стубове (30/30цм) преко хоризонталних армиранобетонских греда (30/45цм) као носећим конструктивним елементима и армиранобетонским монолитним међуспратним плочама. Стубови примају оптерећење од греда које опет на себе примају оптерећења од кровне конструкције, кровних равни и повремених оптерећења. Покривач је израђен од опекарског црепа (ћеремиде). Кровна конструкција је дрвена од резане грађе коју чине рогови преко слемењача и подрожњача са венчаницама и стубовима. Осовинско растојање је од 70-90цм. Овај део заштићен је термо и хидроизолационим слојевима.

Подна конструкција објекта је од гранитне керамике у подруму и приземљу јавних простора, на спрату где су спаваће собе је дрвени паркет а у осталим просторијама објекта је од неклизајућих керамичких плочица. Зидови су малтерисани и бојени у бојама отпорним на влагу а зидови у санитарном чвору и кухињи су обложени керамичким плочицама. Плафонска конструкција је од спуштеног плафона изнад које су уграђени вентилациони канали.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА
Фасадна обрада је од термоизолационе фасадне облоге, система „Демит“ која се састоји од стиропора д=10цм, пластичних типли, стаклене мрежице и лепка. Завршна обрада фасаде се врши пластифицираним малтером у одговарајућој боји дефинисаној у пројекту.
Застакљивање свих прозора је у алуминијским оквирима са прекинутим термомостом.

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

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА
Пројектом се предвиђа унутрашња мрежа водоводних и канализационих цеви према архитектонском решењу и пројекту. Прикључак на водоводну мрежу ће се извести на основу локацијских услова на уличну водоводну мрежу. Прикључак на канализациону мрежу извести у свему према локацијским условима. Комплетну канализациону мрежу извести од ПВЦ канализационих цеви. Прорачун фекалне канализационе мреже извршити на основу броја санитарних елемената. Предвиђа се изградња спољне и унутрашње хидрантске мреже у складу са пројектом заштите од пожара.

МАШИНСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ
Основни извор топлотне енергије ће бити дефинисан кроз пројекат машинске инсталације.
Након усвајања решења ентеријера и простора за смештај опреме, који ће пројектант усагласити са инвеститором, неопходно је урадити пројекат климатизације, грејања и вентилације. Главни пројекат ових инсталација би био рађен по препорукама за максималну уштеду енергије и уз минималне трошкове у експлоатацији.

4. ПРИМЕЊЕНИ МАТЕРИЈАЛИ

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

Дрво
Кровна конструкција ради се од квалитетне резане грађе. Сви делови конструкције морају бити изведени прецизно по димензијама датим у пројекту. Заштићује са двоструком инпрегнацијом и заштитом од инсеката и повећане влаге а затим финално обрађује бојом и лаком у више слојева, у тону по избору пројектанта.

Бетон
Бетон за све позиције мора имати означену марку бетона (МБ 30), што извођач доказује изводом и испитивањем пробних и контролних тела, код Завода за испитивање грађевинског материјала.
Пре бетонирања извршити преглед оплате и арматуре. По завршеном бетонирању извршити заштиту бетона.
Сви делови конструкције морају бити изведени прецизно по димензијама датим у пројекту. Приликом прекида и наставка бетонирања прекид рада се врши на оном месту и онако како је прописима предвиђено. Пре бетонирања стручно одредити и означити места радних фуга. Све површине бетона морају бити равне. Све бетонске радове вршити по прописима.

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

Пре почетка бетонирања арматура мора бити постевљена правилно и на време одигнута парчадима гвожђа и заштићена при бетонирању да не промени потребан положај.
Сечење, савијање и постављање арматуре врши се према детаљима, статичком прорачуну и упутству надзорног органа.
Главна арматура се везује за свако подеоно гвожђе или сваку узенгију, паљеном жицом ø 1,2 мм.

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

Гранит и природни камен
Површине централног платоа и простора око објеката облажу се плочама од паљеног природног гранита и камена. Предвиђа се постављање преко предходно припремљене подлоге од каменог агрегата 0/31мм.

- Гранитна коцка / Камена плоча / Бетонска коцка
- Ризла 0/4 мм д=4 цм
- ДК 0/31.5 мм д=15 цм
- Насипање подлоге од шљунковитог материјала д =15 цм.

Одабрани природни материјали од камена треба да одговарају Одредбама Стандарда СРПС Б.Б3.200 о техничким мерама и условима за камене плоче за облагање.
За облагање фасадних површина користи се плоче од природног камена у разним бојама.

5. МОБИЛИЈАР

Опремање комплекса предвиђено је мобилијаром пројектованим у духу старе традиционалне архитектуре у складу са потребама инвеститора, како би по форми био привлачан и функционалан за будуће кориснике (ситан парковски мобилијар, клупе, канте за смеће, лежаљке, сунцобрани, перголе и сл.).

6. ИНСТАЛАЦИЈЕ И ИНФРАСТРУКТУРА

6.1. 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.
Тачно утврђивање површина које улазе у појас регулације биће дефинисане пројектом изградње планираних саобраћајница.
Прикључење планираног објекта на саобраћајну инфраструктуру планитати, пројектовати и изводити према Техничким условима и Сагласности на локацију ЈП „Урбанизам и изградња Града Врања“.

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. Остали инфраструктурни објекти

Прикључење планираног објекта на топловодну мрежу планирати, пројектовати и изводити према Техничким условима и Сагласности на локацију. За дистрибуирање топлотне енергије у Врању тренуто је задужено ЈП „Нови дом“.

7. 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 објеката и димензионисање темеља панираних објеката.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Заштита и унапређење животне средине на подручју Плана генералне регулације врши се кроз идентификацију главних извора загађења и дефинисања мера заштите животне средине, како би се побољшао квалитет живота на предметном подручју.
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.

Заштита вода:

- опште смернице и мере заштите вода:
- обавезно је спречавање загађења;
- канализациони систем градити као сепарациони са посебним колектором за одвођење атмосферских вода;
- потребна је доградња постојеће мреже атмосферске канализације;
- обавезана је замена старих цемент-азбестних цеви у систему за водоснабдевање, како би се смањили губици у мрежи и обезбедило адекватно водоснабдевање;
- обавезно је пречишћавање свих комуналних, технолошких и атмосферских отпадних вода пре испуштања у реципијент;

Мере забране у циљу очувања и заштите квалитета вода:

- забрањено је упуштање (уношење) свих врста отпадних вода које садрже хазардне и загађујуће супстанце изнад прописаних граничних вредности емисије, а које могу довести до погоршања тренутног стања свих површинских и подземних вода;
- забрањено је испуштање прекомерно термички загађене воде из уређаја, постројења, технологија и објеката;
- забрањено је коришћење ђубрива или средстава за заштиту биља у обалном појасу ширине до 5м свих водотокова;
- забрањено је испуштање у јавну (насељску) канализацију свих отпадних вода које садрже хазардне супстанце изнад прописаних вредности, које могу штетно деловати на могућност пречишћавања вода из канализације, које могу оштетити канализациони систем и планирано постројење за пречишћавање вода, које могу негативно утицати на здравље лица која одржавају канализациони систем;

Заштита од буке и вибрација:
Опште мере заштите становништва од буке у животној средини Града Врања, обухватају одређивање акустичних зона у складу са наменом простора и граничним вредностима индикатора буке у тим зонама.

9. ФАСАДЕ И СТИЛСКА ПРИПАДНОСТ

Комплекс и објекти су пројектовани у духу старобалканске традиционалне архитектуре. Пројектован је у складу са наменом, како би по форми био привлачан за кориснике. Коришћени су елементи традиционалне архитектуре, као и природни материјали (камен, гранит, дрво, стакло и сл). Овакво архитектонско решење је у потпуности примерено за ову врсту објекта и омогућава апсолутно уклапање у читав амбијент. Фасада је без сувишних детаља, што је у складу са локацијом и наменом објекта.
Комплекс је пројектован у складу са МЕРАМА ЗАШТИТЕ ЗА ПКИЦ "ТУЛБЕ" ИЗ СТУДИЈЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА (ПГР ВРАЊЕ - ЗОНА 1) која је израђена 2024.год. од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш.

10. ОСТАЛЕ МЕРЕ

10.1. ОБЕЗБЕЂЕЊЕ НЕСМЕТАНОГ КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА

При пројектовању и реализацији свих објеката, саобраћајница, пешачких стаза и парковских површина, применити решења која ће омогућити лицима са посебним потребама неометано и континуално кретање и приступ свим садржајима предвиђеним Планом 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).

10.2. 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 грађарству представљају један од кључних фактора.
Унапређење постојећег грађевинског фонда и изградња нових објеката и урбаних структура морају бити засновани 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.

10.3. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Планирани објекти унутар комплекса морају имати прописну заштиту која подразумева да приступ до објеката имају довољну ширину за приступ ватрогасних возила.
Приликом пројектовања објеката и инсталација (електричних, громобранских) испоштовати важеће техничке прописе:

- Закон о заштити од пожара (Сл.гласник РС бр. 111/2009 и 20/2015) и остали важећи прописи

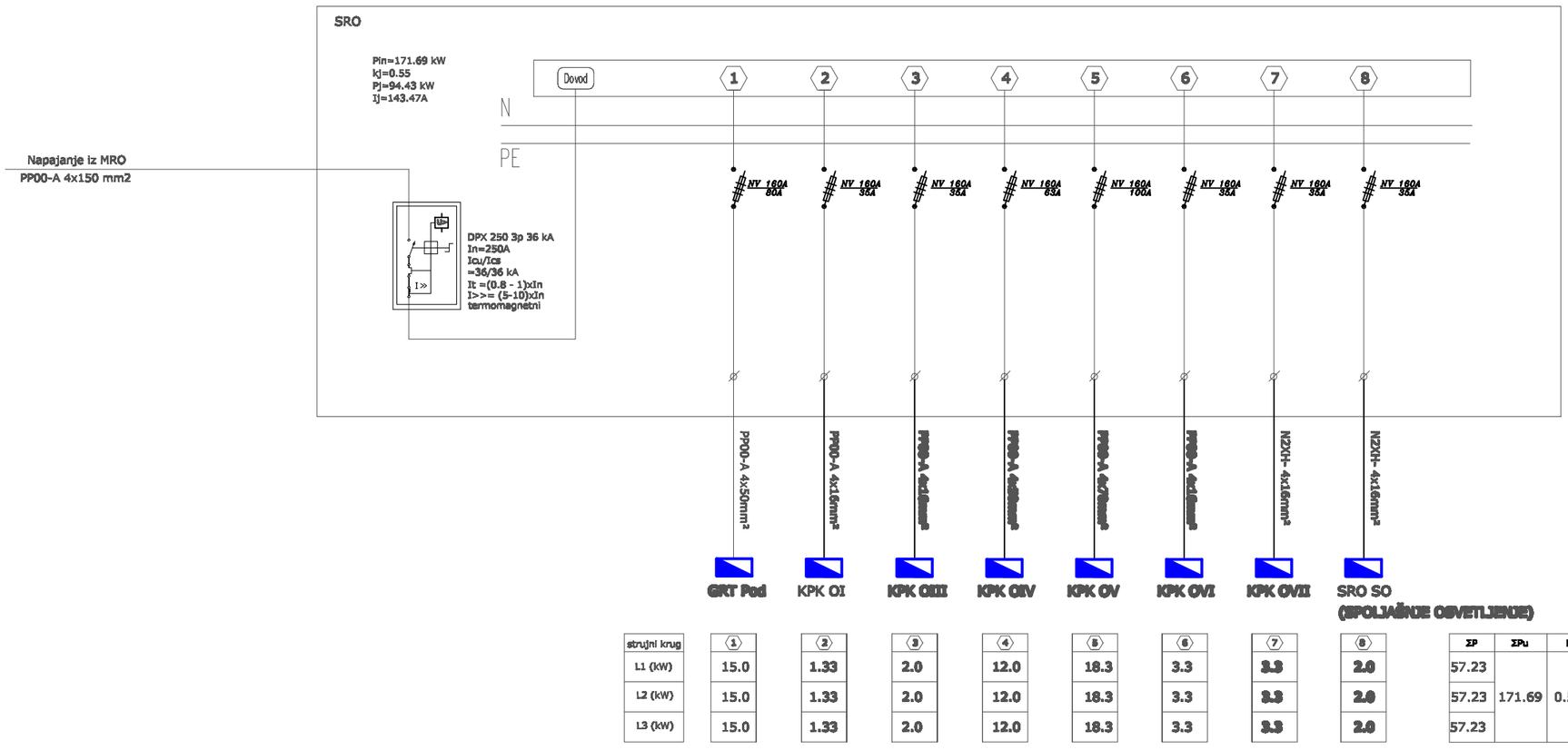
На основу Закона о заштити од пожара (Сл.гласник РС бр.111/09 и 20/2015) надлежном Одељењу МУП-а потребно је доставити Пројекат за извођење на сагласност. Пројекат за извођење израдити у складу са Законо о заштити од пожара (Сл.гласник РС бр. 111/2009 и 20/2015)
У свему се придржавати услова издатих од надлежног органа МУП Сектор за ванредне ситуације.

11. ЗАВРШНЕ НАПОМЕНЕ

Све радове изводити према важећим стандардима.
Димензије конструктивних елемената дефинисати пројектом конструкције у оквиру пројекта за грађевинску дозволу.
Уколико је то потребно, опрему монтирати пре завршетка објекта.
Сви елементи конструкције, облоге базена и фасада, као и платоа морају бити доведени у пројектовани положај.

0.9. СПЕЦИФИКАЦИЈА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА

НАЗИВ И ОЗНАКА ПОСЕБНОГ ДЕЛА	СПРАТ	СТРУКТУРА	НЕТО ПОВРШИНА
Хотел (Посебни део 5)	Подрум, приземље и први спрат	Ресторан са 8 соба за ноћење	623,38 м^2
Угоститељски простор (Посебни део 14)	Подрум	Ресторан са кухињом	162,17 м^2
Угоститељски простор (Посебни део 6)	Приземље	Посластичара	59,91 м^2
Угоститељски простор (Посебни део 7)	Приземље	Кафе-посластичара	134,48 м^2
Пословни простор (Посебни део 1)	Приземље	Трговина	6,50 м^2
Пословни простор (Посебни део 4)	Приземље	Трговина	14,07 м^2
Пословни простор (Посебни део 4)	Приземље	Трговина	11,41 м^2
Пословни простор (Посебни део 4)	Приземље	Трговина	22,79 м^2
Пословни простор (Посебни део 4)	Приземље	Трговина	14,07 м^2
Пословни простор (Посебни део 4)	Приземље	Трговина	11,41 м^2
Музеј (Посебни део 3)	Приземље, први и други спрат	Информационо-документациони центар	71,76 м^2
Гаража (Посебни део 13)	Подрум	Паркинг простор	738,88 м^2
Плато између објеката (Посебни део 2 и 10)	Приземље	Шеталиште	865,45 м^2
Бина са трибинама (Посебни део 11 и 12)	Приземље	Позориште на отвореном	617,96 м^2
Сеници (Посебни део 8)	Приземље	Простор за седење	4х25 м^2
Видиковац-плато (Посебни део 9)	Приземље		72,97 м^2



strujni krug	1	2	3	4	5	6	7	8	ΣP	ΣPu	kj	Pj
L1 (kW)	15.0	1.33	2.0	12.0	18.3	3.3	3.3	2.0	57.23			
L2 (kW)	15.0	1.33	2.0	12.0	18.3	3.3	3.3	2.0	57.23	171.69	0.55	94.43
L3 (kW)	15.0	1.33	2.0	12.0	18.3	3.3	3.3	2.0	57.23			

Jednopolna šema veze samostojećeg razvodnog ormana SRO

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Ивица У. Николић
дипл. инж. ел.
350 L987 13
ОВЛАШЋЕНИ ПРОЈЕКТАНТ

"ET ELECTRO TEAM 017" D.O.O. - VRANJE
Preduzeće za projektovanje, ispitivanje i izvođenje električnih instalacija, ul.Karađorđeva br.26, tel.017/420-034

INVESTITOR:	GRAD VRANJE ul. Kralja Milana br. 1, Vranje						
OBJEKAT:	Starogradski kompleks ,,Borin grad,, u naselju ,,Tulbe,, u Vranju, spratnosti P0+P+2; k.p. br. 13041 KO Vranje 1						
PROJEKAT:	4-projekat elektroenergetskih instalacija						
odgovorni projektant:	Ivica Nikolić, dipl.el.ing. licenca: 350 L987 13		SADRŽAJ CRTEŽA:	Jednopolna šema veze samostojećeg razvodnog ormana SRO			
projektant saradnik:	Dejan Stefanović, dipl.el.ing.		projekat:	znak:	broj teh.dnevnika:	razmera:	broj lista:
			01.2025.				1.

0.10. УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ВАН ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ

- Пројектни задатак
- Катастарско-топографски план - ГБ „Геопремер“ Врање, Р 1: 500 Број: 952-076-99389/2025 од 12.11.2025. год.
- Листа непокретности Број: 14976 од 05.12.2025. год.

ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК

За потребе Инвеститора Града Врања, урадити пројектно-техничку документацију, и то Идејно архитектонско решење (ИДР), Пројекат за грађевинску дозволу (ПГД) и Пројекат за извођење радова (ПЗИ), у складу са ЦЕОП-ом (Систем за подношење електронских пријава) на основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број: 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. Закон и 9/2020, 52/21 и 62/23), и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", бр. 96/2023), **ЗА ИЗГРАДЊУ СТАРО-ГРАДСКОГ КОМПЛЕКСА „БОРИН ГРАД“ У НАСЕЉУ ТУЛБЕ У ВРАЊУ, на катастарским парцелама бр. 2345 и 2348/1 КО Врање 1 и делова кат. парцела бр. 2342, 2343, 2344, 2346, 2347, 2348/2 и 2349 КО Врање 1.**

1. ДИСПОЗИЦИЈА:

При изради Пројекта поштовати услове из Плана Генералне регулације Зоне 1 у Врању – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА (“Сл. гл. Града Врања” бр. 40/20), потврђеног Урбанистичког пројекта 982 – УП - 2021 (бр. Потврде 350-179/2021-08/1 од 21.09.2021.год.), урбанистичке параметре, грађевинске и регулационе линије. Објекте поставити и нивелационо прилагодити терену у складу са условима локације.

Предметне катастарске парцеле налазе се у границама ГУП-а Врање, тј. Плана Генералне регулације Зоне 1 у Врању – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА (“Сл. гл. Града Врања” бр. 40/20) као градско грађевинско земљиште, у непосредној близини цркве Св. Петка, цркве Св. Никола и „Белог моста“, који представљају споменике културе, на десној обали Врањске реке.

Према Изводу из Листа непокретности власничка структура предметних катастарских парцела је у власништву Града Врања. Укупна површина предметног обухвата је 42504м2 , има неправилан, издужени трапезасти облик.

Локација је оивичена улицама, са западне стране ул. Отона Жупанчића, са јужне стране ул. Златиборском, са источне стране Врањском реком, на северној страни се налази камени мост „Бели мост“, у непосредној близини, са јужне стране, налази се трг 7. Септембар. Предметна локација се састоји од 2 катастарске парцеле бр. 2345 и 2348/1 КО Врање 1 и делова 7 катастарских парцела бр. 2342, 2343, 2344, 2346, 2347, 2348/2 и 2349 КО Врање 1. Постојеће улице су већим делом поплочане каменом коцком, а део ул. Отона Жупанчића, у северном делу улице, је асфалтиран. Постојећи попречни профил улица је неуједначен, коловозна конструкција је у лошем стању. У оквиру појаса регулације налази се комунална инфраструктура (водовод, канализација, атмосфетска канализација и улична расвета).

Терен је у значајном паду од севера ка југу са падом 3.25%.

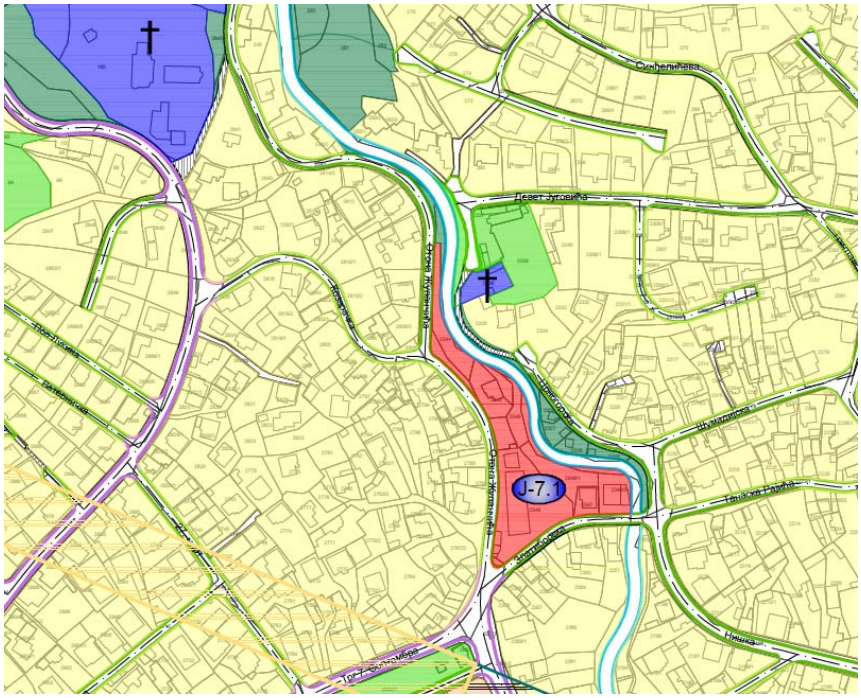
На катастарској парцели бр. 2346 КО Врање се налази стари базен, „Делфин“, који дуги низ година није у употреби, а састоји се од простора базена и помоћних објеката. На катастарским парцелама 2343, 2347 и 2348/2 КО Врање 1 налазе се стамбени објекти који су у поступку експропријације, спратности Су+П, П и П+1. Катастарске парцеле бр. 2344, 2345 и 2348/1 КО Врање 1 су неизграђене и налазе се уз саму обалу Врањске реке. Катастарска парцеле бр. 2344 КО Врање 1 налази се са северне стране локације, наслања се на „Камени мост“, уз само корито Врањске реке.

2. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Плана Генералне регулације Зоне 1 у Врању – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА ("Сл. гл. Града Врања" бр. 40/20).

2.1. Планирана намена простора

Према Плану Генералне регулације Зоне 1 у Врању предметни простор има предвиђену претежну намену Јавни објекти и садржаји (пословање, трговина, угоститељство и услуге).



2.2. Грађење на грађевинском земљишту за јавне намене и објекте

Правила грађења за објекте јавних служби

Јавне службе – појединачне парцеле са јавним објектима

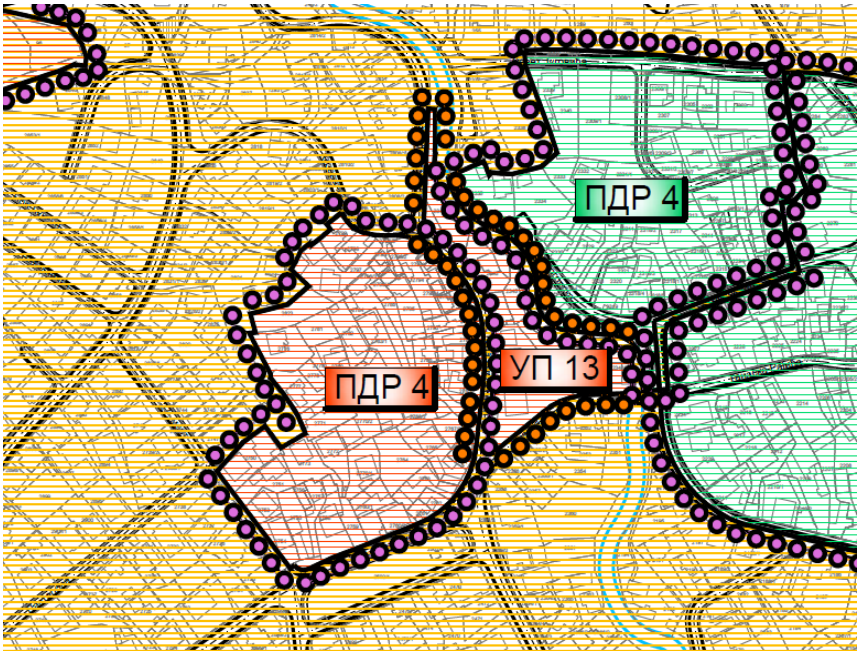
- Претежна намена: јавне службе.
- Компатибилна намена: зелене површине, затворени и отворени спортски објекти, инфраструктурне површине и објекти, пословни. У оквиру Мултимедијског-бизнис центра могући су комерцијални и услужни садржаји;
- Намене које нису дозвољене: становање, привредни, индустријски објекти и сл.
- Дозвољене су следеће интервенције на парцелама и постојећим објектима јавних служби: доградња, реконструкција, адаптација и санација у складу са дозвољеним параметрима;
- Изградњу нових објеката у свему ускладити са параметрима дефинисаним за одређену намену и типичну урбану зону у овиру које се налази, ако другачије није одређено правилима грађења.

Ј -7.1: Старограднски комплекс Тулбе

- спратност до П+2,
- индекс заузетости мах 60%,
- паркирање у оквиру парцеле
- до реализације јавне намене на датом потезу постојећи објекти се могу текуће одржавати.

2.3. Разрада кроз урбанистичке пројекте – УП 13

За предметну локацију је предвиђена обавезна израда УП, који Инвеститор поседује. Тим Урбанистичким пројектом за урбанистичко–архитектонску разраду ове локације (бр. Потврде 350-179/2021-08/1 од 21.09.2021.год.), прецизно су дефинисане планирана намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности, у складу са условима за изградњу и урбанистичким показатељима датим ПГР-ом.



2.2. Планирани садржаји

Предмет је изградња етно комплекса у циљу формирања туристичког, угоститељског, комерцијалног садржаја. Циљ комплекса је да буде атрактивног идентитета, уклопљен у историско окружење са садржајима који би подигли историсјку и туристичку вредност саме локације у непосредној близини центра града.

Архитектонско решење предметне локације треба да садржи:

- Изградњу објеката пословног, туристичко-угоститељског, културно-уметничког, забавног, комерцијалног и сл. садржаја, са наменом: дућани-локали, стари занати, галерије, бакалнице, посластичаре, пекаре, ресторани националне кухиње, вински подрум, хостел и сл. Нови објекти одражавају традициоиналну старобалканску архитектуру орјенталног типа, по изгледу и материјализацији, са објектима у низу или слободностојећим, мах спратности П+1+По. Усвојено архитектонско-урбанистичко идејно решење даје могућност коришћења датог простора у филмској индустрији (снимање филмова, серија и сл. у традиционалном амбијенту „старог“ Врања), чиме би се појачала атрактивност, препознатљивост и идентитет у односу на остале градске делове.



- Пројектантско решење би требало бити примерено духу традиционалне старобалканске архитектуре орјенталног типа са употребом традиционалних грађевинских материјала (камен, дрво, ћерамида и сл.) које треба да буду утемељено на вредновању постојећих историјских, природних, културолошких и функционалних значења овог простора.



- Формирање нових отворених микроамбијената и повезивање са Тргом 7. Септембар и околним уличним токовима. Као и пешачко повезивање са Белим мостом, уз формирање платоа – видиковца.
- Решавање стационарног саобраћаја у оквиру локације одговарајућег капацитета које може бити у зависности од идејног решења надземно или подземно.
- Пратеће пешачке комуникације које морају обезбедити мобилност, доступност и безбедност за све групе корисника.
-



- Уређење простора уз Врањску реку, зелених површина, партера, уз предлог адекватног атрактивног урбаног мобилијара који би био у функцији привлачности и архитектонске препознатљивости, како свих микроамбијената, тако и враћање изгледа целине предметног подручја изворним вредностима из тог времена.



2.3. Приступ локацији

Главни приступ до локацију је постојећи са улице Златиборске и Отона Жупанчића. Посетиоци у комплекс улазе преко главног улаза у новопројектовани објекат.

Предвидети улаз у комплекс за интервентна возила и евакуацију, као и улаз за службу одржавања комплекса.



2.4. Фазност изградње

Планирани комплекс посматрати као јединствен комплекс са три зоне, на којима би се могло градити фазно, зоне су подељене по катастарски парцелама у зависности од власништва земљишта:

- прва зона је кп. бр. 2343, 2344 и 2345 КО Врање;
- друга зона кп. бр. 2346 и 2348/1 КО Врање ;
- треће зона кп. бр. 2347 и 2348/2 КО Врање.

При изради техничке документације предвидети могућност фазне изградње објеката и пратеће инфраструктуре и фазност изградње приказати у Идејном решењу.



3. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Како је објекат дефинисан да буде енергерски разред "А" ускладити дебљине изолације, спољашњу столарију и термотехничку опрему према жељеном разреду.

4. ПРИСТУПАЧНОСТ ОБЈЕКТА ЗА ОСОБЕ СА ИНВАЛИДИТЕТОМ:

Посебна пажња је усмерена на приступачност објекта, чиме ће се решити равноправно учешће особа са инвалидитетом у областима друштвеног живота и како би се обезбедило равноправно уживање свих људских права и основних слобода. Предузети све одговарајуће мере да би се особама са инвалидитетом, деци и старим особама, равноправно са другима обезбедио приступ физичком окружењу, као и другим погодностима које стоје на располагању јавности. 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 објеката,

којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. Гласник РС“, бр. 22/2015). Сходно томе пројектом је предвиђена једна двокреветна соба прилагођена особама са инвалидитетом и два паркинг места за њихове потребе.

Елементи просторне приступачности на које је неопходно обратити пажњу су:

- прилазне стазе
- савладавање висинских разлика
- савладавање етажних висинских разлика
- рукохвати
- улазна врата
- рампе на свим улазима како би се омогућила приступачност особама са посебним потребама
- јавни тоалети
- доступност информација неопходних за орјентацију у простору
- паркинг простор испред улаза у објекат.

5. ИНСТАЛАЦИЈЕ:

У објектима и комплексу предвидети све инсталације потребне за савремено функционисање и експлоатацију објекта, што подразумева:

ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђа се употреба најсавременијих расветних тела, квалитетних електро развода и пажљиво одабраних веза у инсталацијама. Захтева се изградња сопствене трафостанице у оквиру објекта. За резервно напајање објекта електричном енергијом предвиђен је дизел агрегат или слично.

Мерење утрошене електричне енергије предвидети према условима надлежне електродистрибуције за напајање следећих потрошача:

- системи противпожарне заштите
- телекомуникациони системи и системе техничке заштите
- део општег осветљења
- део прикључница и фиксних извода
- телекомуникациони и сигнални системи:
- систем телефонске инсталације
- интерфонски систем
- систем дистрибуције кабловске ТВ
- систем детекције пожара

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Пројектом се предвиђа унутрашња мрежа водоводних и канализационих цеви према архитектонском решењу и пројекту. Прикључак на водоводну мрежу ће се извести на основу локацијских услова на уличну водоводну мрежу. Прикључак на канализациону мрежу извести у свему према локацијским условима. Комплетну канализациону мрежу извести од ПВЦ канализационих цеви. Прорачун фекалне канализационе мреже извршити на основу броја санитарних елемената. Предвиђа се изградња спољне и унутрашње хидрантске мреже у складу са пројектом заштите од пожара.

- Инсталације водовода и канализације - исте прикључити на уличну водоводну и канализациону мрежу према условима добијеним од ЈКП.

Предвидети следеће системе:

- инсталације санитарне воде
- инсталације хидрантске воде
- фекалну канализација
- атмосферску канализација

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ И СИГНАЛНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Пројектовање рачунарске мреже, пројектовање видео надзора у просторијама за комуникацију (ходници, улази у објекат и места повезивања са другим објектима), пројектовати инсталацију дојаве пожара повезати на централни систем у складу са новим пројектом, предвидети пројектовање рачунарске, телефонске и интернет мреже.

Пројектном документацијом овог типа инсталација предвидети:

- довољан број прикључака за интерну компјутерску мрежу у целом објекту,
  - телефонску инсталацију,
  - интерфонску инсталацију
  - инсталацију кабловског дистрибутивног система – кдс,
  - инсталацију аутоматске дојаве пожара,
  - инсталацију против провалног система,
  - инсталација структурног кабловског система,
  - инсталација видео надзора,
  - СОС инсталацију.

Дефинисати прикључак на спољну телекомуникациону мрежу, место прикључка и капацитет.

Концентрацију система предвидети у РЕК орману опремљеном са стандардном пасивном опремом за терминацију каблова. Орман предвидети у просторији са рестриктивним приступом.

Систем видео надзора треба да обезбеди контролу улаза у објекат, спољни периметар објекта, ходнике, холове и комуникацију у самом објекту.

Систем треба да омогући надгледање снимака са произвољног места у објекту или даљинским путем.

Предвидети савремене типове колор камера. Камере распоредити тако да се може извршити препознавање лица.

Предвидети потпуни надзор објекта системом аутоматске дојаве пожара.

Предвидети аутоматску централу, адресабилног типа, са потребним бројем адреса и потребним бројем улаза / излаза. Централа мора да садржи и резервно напајање. Аутоматске јављаче пожара предвидети у свим просторијама осим у мокрим чворовима. Тип јављача изабрати према пожарној опасности и врсти пожара и ометајућих утицаја који се у простору могу јавити. Систем мора да омогући аутоматско одбрављивање у случају пожара.

Све телекомуникационе и сигналне инсталације треба да буду повезане са комуникацијском главном собом. Комуникациони систем треба да садржи најновију доказану технологију и опрему, јер се у овој области догађају најбрже измене.

У архитектонским пројектом одређеној, главној командној соби (за случај пожара и ванредних ситуација), која је јединствена за цео комплекс предвидети зидне панеле, јављаче и контролну опрему и мониторе за праћење следећих система:

- Централни систем надзора и управљања безбедоносним системима
- Централни систем надзора и управљања сигурносним системима
- Директна телефонска линија са ватрогасном бригадом

ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Топловодно грејање објекта предвиђа се обновљивим извором енергије ТОПЛОВОДНОМ ПУМПОМ ВАЗДУХ-ВОДА. Загревање и климатизација просторија, вршиће се „Fan Coil“ апаратима. Поједине просторије, као и поједини делови холова и мокри чворови загреваће се подним грејањем. Као радни медијум користи се расолин (етил гликол) да не постоји опасност од смрзавања.

Приликом израде пројектне документације, пре свега, потребно је извршити прорачун потреба система грејања и хлађења објекта.

Примењивати савремену и аутоматизовану опрему према важећим стандардима, са што већим коефицијентом ефикасности. У случајевима када је то могуће, потребно и

исплативо предвидети аутоматизовану допрему енергента, чишћење пумпи, филтрацију и све остале неопходне мере за што квалитетнији коначни производ.

Да би се обезбедила адекватно загревање и климатизација главних просторија учионица, канцеларија, кабинета, соба итд. Дистрибуција ће се вршити „Fan Coil“ апаратима. Ефикасну дистрибуцију топле воде кроз објекат предвидети применом енергетски ефикасним циркулационим пумпама са променљивим протоком воде за сваки појединачни циркулациони круг. Предвидети и сву осталу пратећу опрему потребну за несметано функционисање, одржавање и сервисирање инсталације. Предвидети потребно електрично напајање свих елемената опреме.

За локалну контролу температуре, у свим просторијама предвидети уградњу термостатских прекидача или радијаторских вентила са термостатским главама.

Предвидети балансне вентиле на цевној мрежи, како би се извршила хидрауличка регулација хоризонталне и вертикалне мреже и обезбедила равномерна расподела протока према захтевима грејних тела.

Ради праћења потрошње топлотне енергије за грејање свих делова зграде или делова објекта на локацији објекта, предвидети уградњу калориметара на главним водовима сваког циркулационог круга за појединачни део.

Предвидети изградњу неопходне недостајуће електроенергетске, телекомуникационе и термотехничке инфраструктуре. Предвидети замену и побољшање канализационе и водоводне мреже и пројектовати постављање довољног броја надземних или подземних хидраната.

6. МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Предвиђена материјализација објекта мора бити базирана на савременим, атестираним материјалама, адекватних техничко-технолошких, безбедоносних и физичких карактеристика у складу са наменом и технолошким захтевима објекта. Посебно обратити пажњу на захтеве енергетске ефикасности објекта, отпорности на пожар, санитарно-хигијенске захтеве као и на све аспекте заштите животне средине Применити искључиво незапаљиве, односно тешко запаљиве или самогасиве материјале и уградне елементе. Водити рачуна и о хемијском саставу и емисији токсичних гасова приликом сагоревања, те због тога предвидети материјале и уградне елементе са смањеном емисијом или без емисије токсичних гасова.

Изабрати материјале и производе са ниском емисијом загађивача (укључујући адхезиве, заптивне масе, боје, подне облоге). Пројекат урадити у складу са свим прописима који се односе на контролу загађивања животне средине. Примењени материјали морају задовољавати све услове са аспекта трајности, економичности и одржавања (морају бити погодни за одржавање и чишћење уобичајеним средствима).

Материјали примењени за завршну обраду површина морају поседовати и естетску компоненту примерену архитектури објеката.

Примењени материјали морају задовољавати српске стандарде и бити доступни на локалном тржишту да би се обезбедио континуитет замене оштећених елемената.

ПРОЗОРИ

Уградне елементе и друге материјалне компоненте, одабрати и применити на исти начин. За материјале завршне обраде предвидети квалитетне и трајне материјале

Прозоре на фасадним зидовима урадити алуминијским вишекоморним профилима обложеним природним дрветом, са термичким прекидом застакљених термопан стаклом. Прозори морају да имају механизам за отварање који омогућује да се отварају у случају квара на систему грејања и хлађења. Истовремено морају омогућити редовно прање спољашњег стакла прозора. Обратити пажњу на избор столарије адекватан за тип корисника.

ВРАТА

Врата у објекту предвидети у складу са функционалним, технолошким, санитарно-хигијенским, безбедносним и другим прописима за овакве објекте. Димензије (светле мере) врата у свим просторијама треба да буду према стандардима за овај тип објекта. Сва врата морају бити адекватно обележена.

Спољна врата спољним изгледом требају бити унифицирана. Врата пројектовати и димензионисати у складу са функционално-технолошким захтевима за сваку појединачну позицију. Смер отварања врата прилагодити намени, функционалним и безбедносним захтевима.

Сва спољна врата на објекту морају имати централно контролисан електромагнетски систем за закључавање, са могућношћу откључавања кључем са спољне стране. За сва врата на противпожарним степеништима предвидети да се са унутрашње стране отварају ручно или притискивањем паничног тастера.

Унутрашња врата спољним изгледом требају бити унифицирана. Врата пројектовати и димензионисати у складу са функционално-технолошким захтевима за сваку појединачну позицију. Смер отварања врата прилагодити функционалним и безбедносним захтевима.

Унутрашња врата треба да буду у режиму контроле приступа у складу са технолошким и безбедносним захтевима корисника.

Сва пожарна врата радити у предвиђеном степену пожарне безбедности, са правцем отварања у смеру евакуационог излаза.

Сва врата треба посебно дефинисати у Техничком опису и шемама (укључујући и податке о начину контроле приступа, ПП, тип врата, димензије и материјализација).

УНУТРАШЊЕ ПРЕГРАДЕ

Унутрашње преграде морају бити у складу са наменом простора, усклађене са функционалним и технолошким захтевима као и са правилима која се односе на безбедност, одрживост, квалитет унутрашњег простора (акустички, естетски и други).

У складу са конструктивним, противпожарним и другим безбедносним захтевима предвидети армирано-бетонске или зидове од опекарских елемената обложене гипскартонским плочама или преградне зидове од гипскартонских плоча на металној подконструкцији са термичком испуном.

У складу са технолошким захтевима одредити места ојачања на унутрашњим преградама где треба да буде прикачена опрема. У тоалетима на местима санитарне опреме предвидети ојачање.

Финална обрада зидова мора да одговара свакој појединачној намени у складу са технолошким захтевима. Користити дисперзивне боје отпорне на хабање и једноставне за одржавање. У санитарним чворовима, кухињама, и свим другим просторијама и позицијама где је то потребно зидове обложити керамиком.

Све унутрашње преграде морају имати термо и звучну изолацију.

ПОДОВИ

Подне облоге морају бити у складу са наменом и технолошким захтевима сваке појединачне просторије. Подне облоге предвидети у складу са санитарно- хигијенским прописима, прописима заштите и безбедности на раду и одговарајуће отпорности на клизање. У складу са тим предвидети:

- Гранитна неклизајућа подна керамика за тоалете, ходнике и степеништа;
- Камени под за делове дворишта и ходника где је потребно очувати естетски дојам (могуће и степениште)
- Поплочавање спољних ходних површина и дворишних платоа вршити каменом калдрмом преко потребне подконструкције.

Пројектовати подне облоге високог квалитета веома отпорне на хабање.

ПЛАФОНИ

Плафони морају бити у складу са наменом и технолошким захтевима сваке појединачне просторије. Предвидети одговарајуће спуштене плафоне у целом простору тако да обезбеде несметано пролажење инфраструктурних инсталација. Обезбедити приступ инсталацијама ради сервисирања и одржавања. Плафони заједно са подовима и зидовима морају обезбедити захтевани ниво заштите од буке.

Финална обрада плафона мора да одговара свакој појединачној намени у складу са технолошким захтевима.

СИГНАЛИЗАЦИЈА

Архитектонски пројекат ускалдити са пројектом сигнализације.

Нарочито обратити пажњу на следеће:

На спољашњој фасади сваког објекта предвидети место амблема центра близу главног улаза, тако да буде видљив из кола и од стране пешака.

Предвидети места и материјале за спољашње обележавање (визуелну комуникацију објекта - спољашњу сигнализацију).

Предвидети место и материјале за сигнализацију унутар објекта у складу са пројектом визуелних комуникација у односу на специфичне захтеве као и појединачне просторије.

Знаци који упућују на правце кретања могу бити постављени на зиду или са плафона.

Текст мора бити на контрасној позадини (тамнија слова на светлијој позадини или обрнуто). Урадити обележавање евакуације у случају пожара у складу са елаборатом противпожарне заштите.

Предвидети место, величину и материјал за визуелну комуникацију на свим унутрашњим вратима и улазима на одељења и уклучити их у предмер и предрачун радова.

СПОЉНО УРЕЂЕЊЕ

У оквиру граница парцеле, у складу са програмско-функционалним захтевима, сходно потребама појединих намена и корисника предвидети контактне и улазне зоне објеката за потребе, службе и корисника, особља, посетилаца и службе логистике, сервисних служби и других. Све улазне зоне објеката морају бити обезбеђене и контролисане, заштићене од атмосферских утицаја и адекватно позициониране у односу на функционалну организацију објеката, јавне просторе и вертикалне и хоризонталне комуникације. Наведене садржаје организовати и димензионисати тако да омогућавају несметано одвијање свих појединачних функција без међусобног укрштања уз поштовање санитарно хигијенских прописа.

Применити све мере физичке безбедности које омогућују ватрогасцима приступ локацији, објекту и људима у објекту, са одговарајућим путевима за хитну евакуацију у случају пожара или земљотреса.

У оквиру пројекта спољног уређења предложити решење атмосферске канализације и дренаже око објекта.

Предвидети изградњу ограде за цео комплекс.

Предвидети комплетну реконструкцију свих зелених површина и стаза у дворишту.

Предвидети набавку и уградњу уградних елемената урбаног мобилијара.

Предвидети израду паркинга за кориснике и посетиоце.

Предвидети комплетно озелењавање целе парцеле.

ХОРТИКУЛИТУРА

Поправљање земљишта: Пошто се обави постављање подземних инсталација пре подизања једне 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 пројектом нису 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 6 година 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. Травњак може бити заснован сетвом или бусеновањем.

7. ОБАВЕЗА ПРОЈЕКТАНТА И ОБРАДА ПРОЈЕКАТА

Пројекат израдити имајући у виду постојеће законе, прописе који се односе на предмет пројектовања, примењујући важеће норме и стандарде.

При изради пројекта водити рачуна да комплекс буде третиран и обликован као целина која се одликује јединственим и препознатљивим изгледом старог Врања.

Рок за завршетак услуге не може бити дужи од 150 календарских дана

Увођење у посао одабраног понуђача, контролу пружања услуге и примопредају предметне пројектно-техничке документације вршиће овлашћено лице, именовано од стране одговорног лица наручиоца.

Понуђач је у обавези да по извршењу тражених услуга достави наручиоцу сва захтевана документа која су предмет јавне набавке у дигиталној форми (PDF и DWG или DWFX формату), у форматима погодним за потребе исходовања локацијских услова и грађевинске дозволе по Закону о планирању и изградњи, кроз електронску процедуру ЦЕОП.

Сву техничку документацију радити на основу важећих закона, правилника, прописа и стандарда а посебно на основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број: 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/199/20, 52/21 и 62/23), и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", бр. 96/2023) и осталих правилника и подзаконских аката који важе за област пројектовања и грађења у Републици Србији, уз примену прописа који се тичу Закона о културним добрима и Закона о културном наслеђу.

А. Пројектант израђује Идејно архитектонско решење (ИДР), које је приказ планиране концепције објекта, са приказом и навођењем података неопходних за утврђивање Локацијских услова у складу са процедуром ЦЕОП (Систем за подношење електронских пријава), са посебним деловима;

0. ГЛАВНА СВЕСКА
1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ СА ПАРТЕРНИМ УРЕЂЕЊЕМ
4. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ - са једнополном шемом веза ГРО

Рок за завршетак услуге не може бити дужи од ***30 календарских дана***

У обавези је да Инвеститору у току израде идејног решења презентује исто и поступи по примедбама и захтевима наручиоца.

Б. Пројектант након исходовања Локацијских услова у складу са процедуром ЦЕОП (Систем за подношење електронских пријава), израђује Пројекат за грађевинску дозволу (ПГД), који представља скуп међусобно усаглашених пројеката којима се одређују: намена, положај, облик, капацитет, техничко-технолошке и функционалне карактеристике и изглед објекта, описују радови и доказује испуњеност основних захтева за објекат, у зависности од врсте и класе објекта, односно радова који се изводе.
Израђује се за потребе исходовања грађевинске дозволе за извођење радова, са посебним деловима:

0. ГЛАВНА СВЕСКА
1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ
2. ПРОЈЕКАТ КОНСТРУКЦИЈЕ
3. ПРОЈЕКТА ХИДРОТЕХНИЧКИХ ИНСТАЛАЦИЈА
4. ПРОЈЕКАТ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИХ ИНСТАЛАЦИЈА

5.1.ПРОЈЕКАТ ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНИХ И СИГНАЛНИХ ИНСТАЛАЦИЈА
5.2.ПРОЈЕКАТ СТАБИЛНОГ СИСТЕМА ДОЈАВЕ ПОЖАРА

6. ПРОЈЕКАТ МАШИНСКИХ ИНСТАЛАЦИЈА ГРЕЈАЊА, КЛИМАТИЗАЦИЈЕ И ВЕНТИЛАЦИЈЕ
9. ПРОЈЕКАТ СПОЉНОГ УРЕЂЕЊА
10. ПРОЈЕКАТ ПРИПРЕМНИХ РАДОВА - ПРОЈЕКАТ РУШЕЊА ЗА УКЛАЊАЊЕ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКАТА НА ЛОКАЦИЈИ

ЕЕЕ - ЕЛАБОРАТ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ
ЕЗОП - Елаборат заштите од пожара
ЕЗЖС - Елаборат заштите животне средине
ЕУО – Елаборат управљања отпадом

Рок за завршетак услуге не може бити дужи од ***60 календарских дана***

В. Пројектант након исходовања грађевинске дозволе за извођење радова, израђује Пројекат за извођење радова (ПЗИ), који је представља скуп међусобно усаглашених пројеката којим се утврђују грађевинско-техничке, технолошке и експлоатационе карактеристике објекта са опремом и инсталацијама, техничко-технолошка и организациона решења за градњу објекта, инвестициона вредност објекта и услови одржавања објекта.
За објекте за које се у складу са законом којим се уређује заштита од пожара прибавља сагласност на технички документ, пре издавања употребне дозволе прибавља се сагласност на пројекат за извођење.
Пројектом за извођење се разрађују детаљи и технолошка решења који су одређени пројектом за грађевинску дозволу.
Пројекат за извођење (ПЗИ) се израђује у складу са Законом о планирању и изградњи,
Овај део техничке документације ће бити саставни део документације за јавну набавку за извођење радова и треба да обухвати све позиције потребне за изградњу комплекса, обезбеђивања енергетске ефикасности и заштите објекта од пожара.
Израђује се за потребе извођења грађевинско-занатских и осталих радова, са посебним деловима:

0. ГЛАВНА СВЕСКА
1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ
2. ПРОЈЕКАТ КОНСТРУКЦИЈЕ
3. ПРОЈЕКТА ХИДРОТЕХНИЧКИХ ИНСТАЛАЦИЈА
4. ПРОЈЕКАТ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИХ ИНСТАЛАЦИЈА

5.1.ПРОЈЕКАТ ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНИХ И СИГНАЛНИХ ИНСТАЛАЦИЈА
5.2.ПРОЈЕКАТ СТАБИЛНОГ СИСТЕМА ДОЈАВЕ ПОЖАРА

6. ПРОЈЕКАТ МАШИНСКИХ ИНСТАЛАЦИЈА ГРЕЈАЊА, КЛИМАТИЗАЦИЈЕ И ВЕНТИЛАЦИЈЕ

9. ПРОЈЕКАТ СПОЉНОГ УРЕЂЕЊА
ГПЗОП - ГЛАВНИ ПРОЈЕКАТ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА
ПРОЈЕКАТ ПРИВРЕМЕНЕ САОБРАЋАЈНЕ СИГНАЛИЗАЦИЈЕ
ЕЗНР - Елаборат мера заштите на раду - План превентивних мера
Рок за завршетак услуге не може бити дужи од ***60 календарских дана***

У обавези је да по извршењу горе наведених услуга достави наручиоцу сва захтевана документа која су предмет јавне набавке у дигиталној форми (PDF и DWG или DWFX формату), у складу са ЦЕОП-ом (Систем за подношење електронских пријава), у количини од 3 комада, док ће плаћање административних такси надлежном органу извршити инвеститор.

8. ОБАВЕЗА ИНВЕСТИТОРА:

Техничку документацију је потребно радити на основу следеће важеће документације коју је Инвеститор дужан да прибави и записнички достави Пројектанту:

- Потврђени Урбанистичко-архитектонски пројекат (бр. Потврде 350-179/2021-08/1 од 21.09.2021.год.) у дигиталној форми;
- Важећи геодетски снимак - КТП (Катастарско топографски план) у дигиталној форми (PDF и DWG или DWFX формату);
- Елаборат о Геотехничким условима;
- Потребне геодетске подлоге;
- Уплате административних такси.

Увођење у посао одабраног понуђача, контролу пружања услуге и примопредају предметне пројектно-техничке документације вршиће овлашћено лице, именовано од стране одговорног лица Инвеститора.

9. ЗАВРШНЕ НАПОМЕНЕ:

Пројектну документацију припремити у складу са системом менаџмента квалитетом за област инжењерске услуге у области пројектовања, системом управљања заштитом и безбедношћу на раду за област инжењерске услуге у области пројектовања и системом управљања заштитом животне средине.

Пројектну документацију припремити у складу са лиценцама инжењерске коморе Србије, односно да пројекат буде израђен од стране лица који су имаоци лиценци за одговорне пројектанте архитектонских пројеката, одговорне пројектанте грађевинских конструкција, одговорне пројектанте термотехнике, процесне и гасне технике, одоговорне пројектанте електроенергетских инсталација ниског и средњег напона, одговорног пројектанта телекомуникационих мрежа и система.

За пројектовање и извођење посебних система и мера заштите од пожара и то: за израду стабилних система за аутоматску детекцију и дојаву пожара и извођење ових система, израду пројеката стабилних система за гашење пожара и извођење ових система, пројектовање и извођење система за одвођење дима и топлоте и пројекта заштите од пожара, мора бити ангажовано лице које поседује лиценце МУП-а Републике Србије, Сектора за ванредне ситуације.

Пројектну документацију израдити користећи лиценциране софтвере за израду графичке документације, лиценциране софтвере за пројектовање конструкција, лиценциране софтвере објектно оријентисаних модела, лиценцирани оперативни систем за рачунаре и лиценцирани софтвер за управљање и обраду докумената.

Понуђач је у обавези да по извршењу горе наведених услуга, пројекте преда Наручиоцу у дигиталној форми (PDF и DWG или DWFX формату), у складу са ЦЕОП-ом (Систем за подношење електронских пријава) који су електронски потписани употребом квалификованих електронских сертификата. Пројекте доставити на српском језику, одобрене од стране свих надлежних институција у одговарајућој форми у складу са Правилником о садржини техничке документације. Сва захтевана

документа која су предмет јавне набавке достави наручиоцу у количини од 3 (три) примерака.

Пројектант је у обавези да уради све делове пројекта који нису предвиђени пројектним задатком, а неопходни су за детаљно приказивање планираних радова на изградњи објекта.

Др Слободан Миленковић, градоначелник

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

к.п. бр. 13041 К.О. Врање 1

Република Србија
Град Врање

К.О. Врање 1

Улица Девет Југовића

Улица Огана Жупанчића

Улица Козарачка

Улица Златиборска

Улица Црногорска

ЛЕГЕНДА :

Фактичко стање

Катастарско стање

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Врање
Број : 952-076-99389/2025 од 12.11.2025. год.

Р = 1 : 500

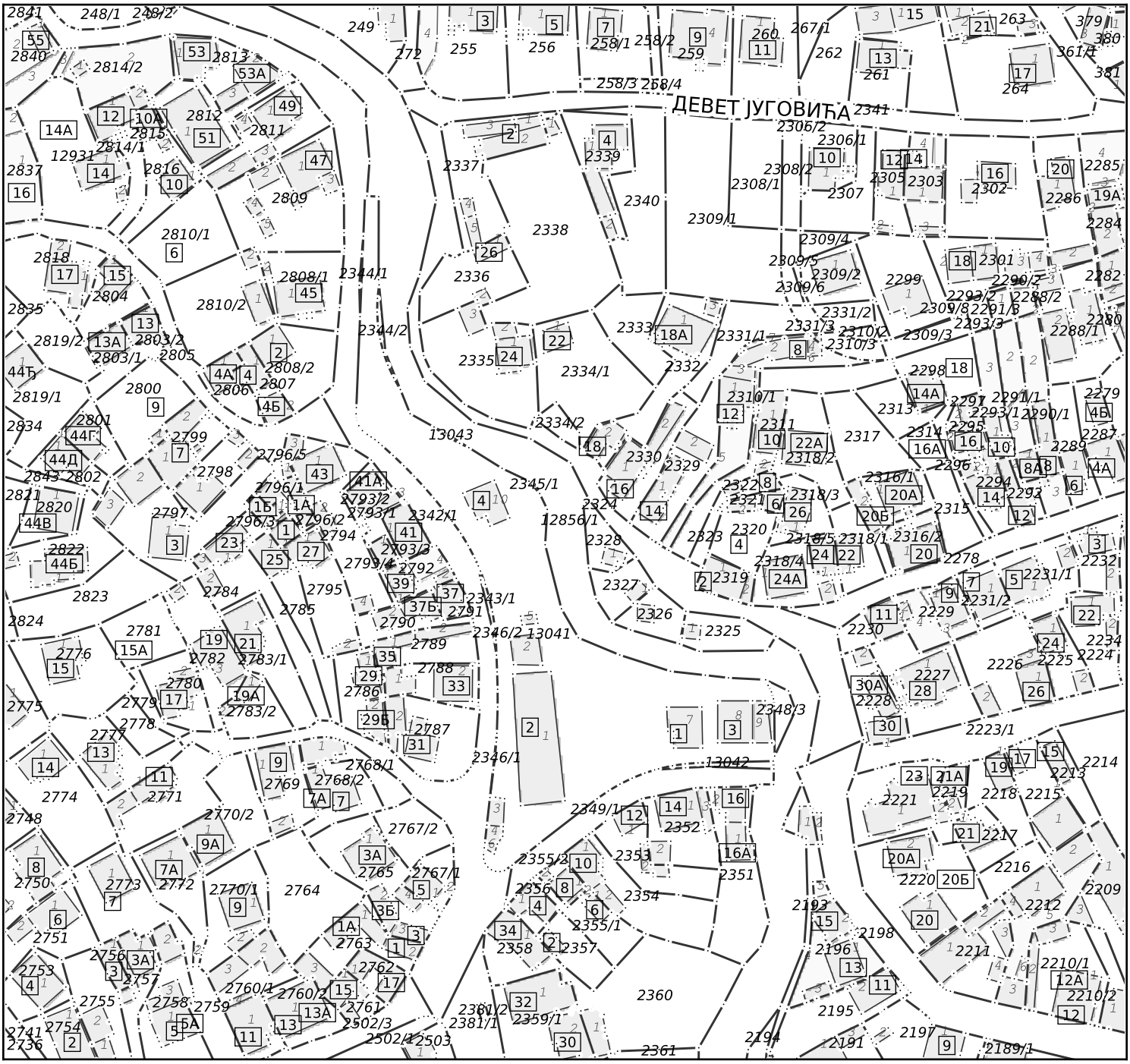
ИЗРАДИО :
Геодетски биро " ГЕОПРЕМЕР " Врање

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Врање
Врање
Број: 953-076-49048/2025
КО: Врање I

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
13041

Размера штампе: 1:1500



Датум и време издавања:
24.12.2025 године у 13:20

Овлашћено лице:

М.П. _____

дштампа и примерак ориги ал ог електро ског докуме та

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време	12/15/2025 11:04:27 AM
Правни основ	У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

ПРЕТРАГА ПО БРОЈУ ПАРЦЕЛЕ

Време штампе: 15.12.2025. 11:04:27

Резултати претраге

Датум ажурности	05.12.2025
ИД Општине	70432
Општина	ВРАЊЕ
ИД Катастарске општине	711241
Катастарска општина	ВРАЊЕ I

Парцела

Број листа непокретности	14976
Број парцеле	13041
Подброј парцеле	0
Површина парцеле [m²]	4254
Врста земљишта	ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Потес/Улица	ОТОНА ЖУПАНЧИЋА
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на парцели

Лице

Врста лица	ОРГАНИ ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000007179693
Назив	, ГРАД ВРАЊЕ
Место	ВРАЊЕ
Адреса	ПЕТИ КОНГРЕС 1/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	1
Површина дела парцеле [m²]	371
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ОТОНА ЖУПАНЧИЋА
Кућни број	

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време	12/15/2025 11:04:27 AM
Правни основ	У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Кућни под број	
Површина објекта [m²]	371
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	БАЗЕН
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	
Број надземних етажа	
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту

Лице

Врста лица	ОРГАНИ ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000007179693
Назив	ГРАД ВРАЊЕ
Место	ВРАЊЕ
Адреса	ПЕТИ КОНГРЕС 1/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	ДРЖАЛАЦ
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ДРЖАВНА РС
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Терет

Терети на објекту

Датум уписа	17.2.2011.
Врста терета	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Опис	
Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Део парцеле

Број дела парцеле	2
Површина дела парцеле [m²]	58
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време	12/15/2025 11:04:27 AM
Правни основ	У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Објекат

Потес/Улица	ОТОНА ЖУПАНЧИЋА
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	58
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	БАЗЕН
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	
Број надземних етажа	
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту

Лице

Врста лица	ОРГАНИ ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000007179693
Назив	ГРАД ВРАЊЕ
Место	ВРАЊЕ
Адреса	ПЕТИ КОНГРЕС 1/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	ДРЖАЛАЦ
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ДРЖАВНА РС
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Терет

Терети на објекту

Датум уписа	17.2.2011.
Врста терета	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Опис	
Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Део парцеле

Број дела парцеле	3

Површина дела парцеле [m²]	30
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ОТОНА ЖУПАНЧИЋА
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	30
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	
Број надземних етажа	
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту

Лице

Врста лица	ОРГАНИ ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000007179693
Назив	ГРАД ВРАЊЕ
Место	ВРАЊЕ
Адреса	ПЕТИ КОНГРЕС 1/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	ДРЖАЛАЦ
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ДРЖАВНА РС
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Терет

Терети на објекту

Датум уписа	17.2.2011.
Врста терета	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Опис	
Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време	12/15/2025 11:04:27 AM
Правни основ	У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Део парцеле

Број дела парцеле	4
Површина дела парцеле [m²]	19
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ОТОНА ЖУПАНЧИЋА
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	19
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	
Број надземних етажа	
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту

Лице

Врста лица	ОРГАНИ ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000007179693
Назив	ГРАД ВРАЊЕ
Место	ВРАЊЕ
Адреса	ПЕТИ КОНГРЕС 1/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	ДРЖАЛАЦ
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ДРЖАВНА РС
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Терет

Терети на објекту

Датум уписа	17.2.2011.
Врста терета	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Опис	
Терет над предбележеним објектом у	

изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Део парцеле

Број дела парцеле	5
Површина дела парцеле [m²]	10
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ОТОНА ЖУПАНЧИЋА
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	10
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	
Број надземних етажа	
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту

Лице

Врста лица	ОРГАНИ ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000007179693
Назив	ГРАД ВРАЊЕ
Место	ВРАЊЕ
Адреса	ПЕТИ КОНГРЕС 1/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	ДРЖАЛАЦ
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ДРЖАВНА РС
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Терет

Терети на објекту

Датум уписа	17.2.2011.
Врста терета	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Опис	
Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Део парцеле

Број дела парцеле	6
Површина дела парцеле [m²]	6
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ОТОНА ЖУПАНЧИЋА
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	6
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	
Број надземних етажа	
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту

Лице

Врста лица	ОРГАНИ ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000007179693
Назив	ГРАД ВРАЊЕ
Место	ВРАЊЕ
Адреса	ПЕТИ КОНГРЕС 1/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	ДРЖАЛАЦ
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ДРЖАВНА РС
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време	12/15/2025 11:04:27 AM
Правни основ	У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Терет

Терети на објекту

Датум уписа	17.2.2011.
Врста терета	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Опис	
Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Део парцеле

Број дела парцеле	7
Површина дела парцеле [m²]	91
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ЗЛАТИБОРСКА
Кућни број	1
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	91
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА ГРАДЊУ, А НЕМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	
Број надземних етажа	
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту

Лице

Врста лица	ОРГАНИ ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000007179693
Назив	, ГРАД ВРАЊЕ
Место	ВРАЊЕ
Адреса	ПЕТИ КОНГРЕС 1/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	

Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Терет

Терети на објекту

Датум уписа	17.2.2011.
Врста терета	ЗА ОБЈЕКАТ НИЈЕ ИЗДАТА УПОТРЕБНА ДОЗВОЛА
Опис	
Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Део парцеле

Број дела парцеле	8
Површина дела парцеле [m²]	100
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ЗЛАТИБОРСКА
Кућни број	3
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	100
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	
Број надземних етажа	
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту

Лице

Врста лица	ОРГАНИ ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000007179693
Назив	ГРАД ВРАЊЕ
Место	ВРАЊЕ
Адреса	ПЕТИ КОНГРЕС 1/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	ДРЖАЛАЦ

Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ДРЖАВНА РС
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Терет

Терети на објекту

Датум уписа	17.2.2011.
Врста терета	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Опис	
Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Део парцеле

Број дела парцеле	9
Површина дела парцеле [m²]	47
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ЗЛАТИБОРСКА
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	47
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	
Број надземних етажа	
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту

Лице

Врста лица	ОРГАНИ ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000007179693
Назив	ГРАД ВРАЊЕ
Место	ВРАЊЕ

Адреса	ПЕТИ КОНГРЕС 1/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	ДРЖАЛАЦ
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ДРЖАВНА РС
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Терет

Терети на објекту

Датум уписа	17.2.2011.
Врста терета	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Опис	
Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Део парцеле

Број дела парцеле	10
Површина дела парцеле [m²]	83
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ОТОНА ЖУПАНЧИЋА
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	83
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	1
Број надземних етажа	1
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту

Лице

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време	12/15/2025 11:04:27 AM
Правни основ	У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Врста лица	ОРГАНИ ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000007179693
Назив	, ГРАД ВРАЊЕ
Место	ВРАЊЕ
Адреса	ПЕТИ КОНГРЕС 1/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	11
Површина дела парцеле [m²]	2000
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Део парцеле

Број дела парцеле	12
Површина дела парцеле [m²]	1271
Култура и класа	ВОЋЊАК 2. КЛАСЕ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Део парцеле

Број дела парцеле	13
Површина дела парцеле [m²]	168
Култура и класа	ПАШЊАК 2. КЛАСЕ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Извештај одштампао : Анђела Стојиљковић

0.11. КОПИЈЕ ДОБИЈЕНИХ САГЛАСНОСТИ

- Изјава Пројектанта ИДР „АРТ“ ДОО Врање бр. 01/25 од 14.01.2025.год.

Br. 01/25 DOO ART
Datum 14.01. 2025
Vranje

Пројектант: "ART" ДОО Врање

Одговорно лице пројектанта: Ђани Величковић, дипл.инж.арх.

ИЗЈАВА ПРОЈЕКТАНТА

**ПРЕДМЕТ: УГОВОР број 00291899302024 ОД 17.12.2024.год.:
ИЗРАДА ПРОЈЕКТНО ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАРОГРАДСКОГ КОМПЛЕКСА БОРИН ГРАД У НАСЕЉУ ТУЛБЕ**

Поштовани,

За потребе увођења у посао изабраног пројектанта Атеље за пројектовање и инжењеринг "Г Е А" - Врање, у складу са Уговором број 00291899302024 од 17.12.2024.год. уступамо и достављамо Пружаоцу услуге следећу документацију, уз сагласност да исту користи за даљу разраду у поступку исходовања локацијских услова и грађевинске дозволе за изградњу предметног објекта:

- Усвојено ИДР - Идејно решење Стари-градски комплекс „Борин град“ у насељу Тулбе у Врању број 18/2021 из Маја 2021.год. израђено за потребе Урбанистичког пројекта и архитектонске разраде локације од „ART“ ДОО Врање, ул. Трг Братства Јединства 2/7, у дигиталном формату (DWG и/или PDF и/или DOC);

С поштовањем.

"ART" ДОО Врање

У Врању,
14.01.2025. год.

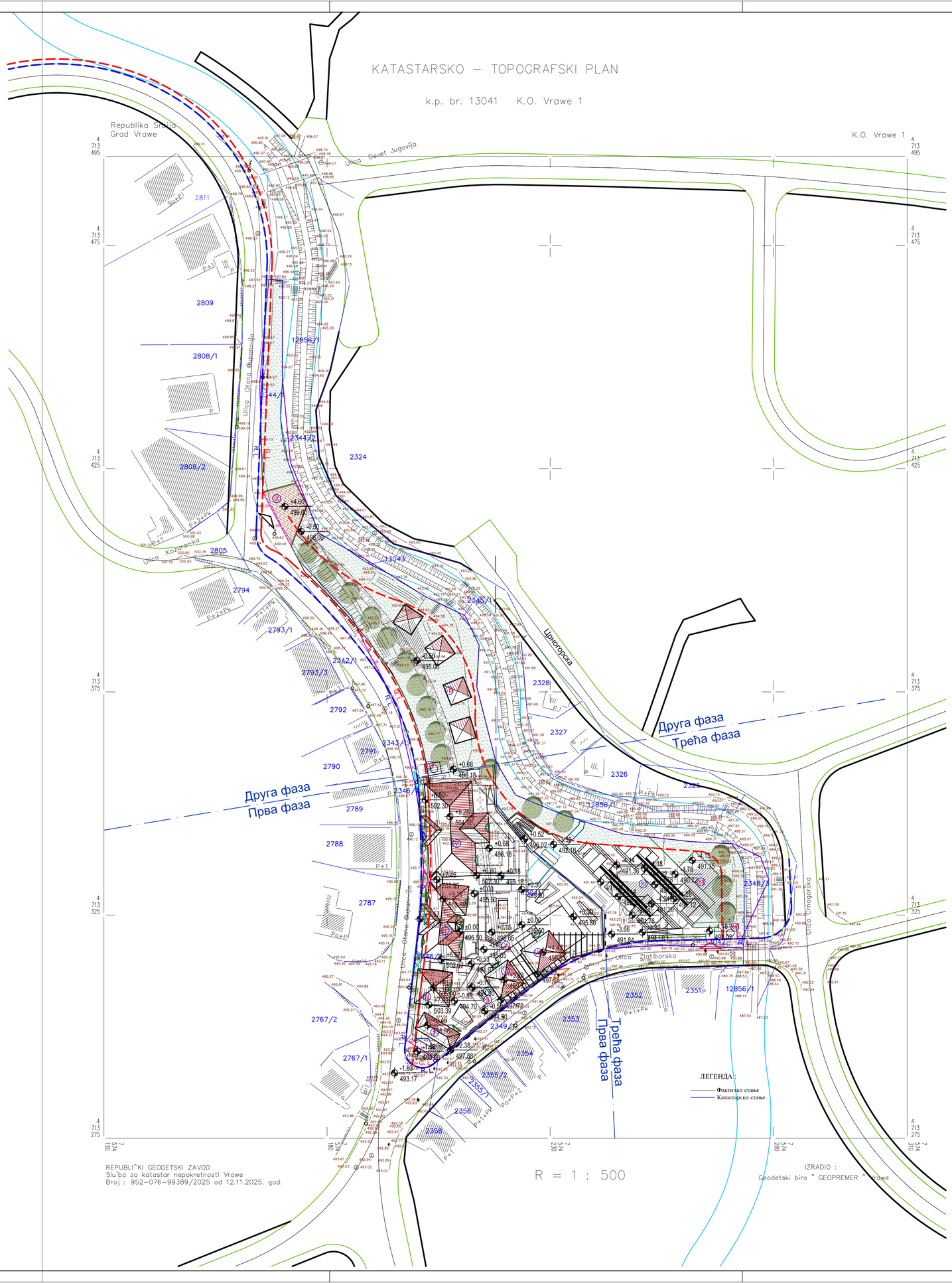
ART DOO VRANJE

Ђани Величковић, дипл.инг.арх.

0.12. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

KATASTARSKO – TOPOGRAFSKI PLAN

k.p. br. 13041 K.O. Vrawe 1



REPUBLI^KI GEODETSKI ZAVOD
Slu'ba za katastar nepokretnosti Vrawe
Broj : 952-076-99389/2025 od 12.11.2025. god.

R = 1 : 500

IZRADIO :
Geodetski biro " GEOPREMER " Vrawe

Legenda:

- Glavni ulaz u kompleks
- Ulaz u parking
- Ulaz za pešake
- Ulaz za vidikovac
- Ulaz za binu i tribine
- Ulaz u objekte
- Ulaz u prenoćište
- Ulaz za dostavna vozila
- I Glavna kapija
- II Česma
- III Izložba: "Borino Vranje kroz vekove"
- IV Lokali
- V Restoran sa prenoćištem
- VI Poslastičara
- VII Poslastičara
- VIII Senici za sedenje
- IX Vidikovac
- X Plato
- XI Betonske tribine
- XII Bina
- XIII Kontejner
- Zelene površine
- Granice parcele
- Regulaciona linija
- Građevinska linija

URBANISTIČKI PARAMETRI			
	planom predvidjeno		ostvareno
P parcele kp.br. 13041		–	4254 m²
Indeks zauzetosti/ukupno	maks.60%	–	55.00%
Pod objekatima		–	55.00%
Pod pešačkim stazama i platoima		–	13.07%
P horizontalne projekcije objekta		–	2339,97 m²
P pešačkih staza i platoa		–	555,90 m²
P bruto ukupno		–	4308.71 m²
Bruto razvijena gradjevinska površina			
P bruto ukupno (nadzemnih etaža)		–	2718.94 m²
P neto ukupno		–	4017.78 m²
Spratnost	P+2	–	Po+P+2
Visina objekta/venca			-9.50/7.89m
Broj parking mesta	18	–	18 (16+2)
ZELENE POVRŠINE:	min.20%	–	31.92%
P zelenilo u kontaktu sa tlom			1357,88 m²
Kategorija i klasifikacija objekta			
"V"-Klasif. broj 121112 – Hoteli i moteli			21,26%
"B"-Klasif. broj 121113 – Restorani, barovi i sl.			12,35%
"B"-Klasif. broj 123001 – Zgrade za trgovinu			2,10%
"V"-Klasif. broj 126001 – Muzeji i biblioteke			2,37%
"G"-Klasif. broj 211201 – Ostali putevi i ulice			41,58%
"V"-Klasif. broj 124210 – Garaže			20,41%

Inženjerska komora Srbije
Čedomir M. Marković
300 1174 03
Inženjerska komora Srbije
Miomir B. Stojanović
300 F189 07

Ateljе GEA d.o.o. Gradjevinarstvo Arhitektura Enterijeri
Atelje za projektovanje i in'enjering, ul.Partizanska br.10/A26,
tel. 060 414-585-0, 063 421-018, 17500 Vranje, www.ateljegea.rs

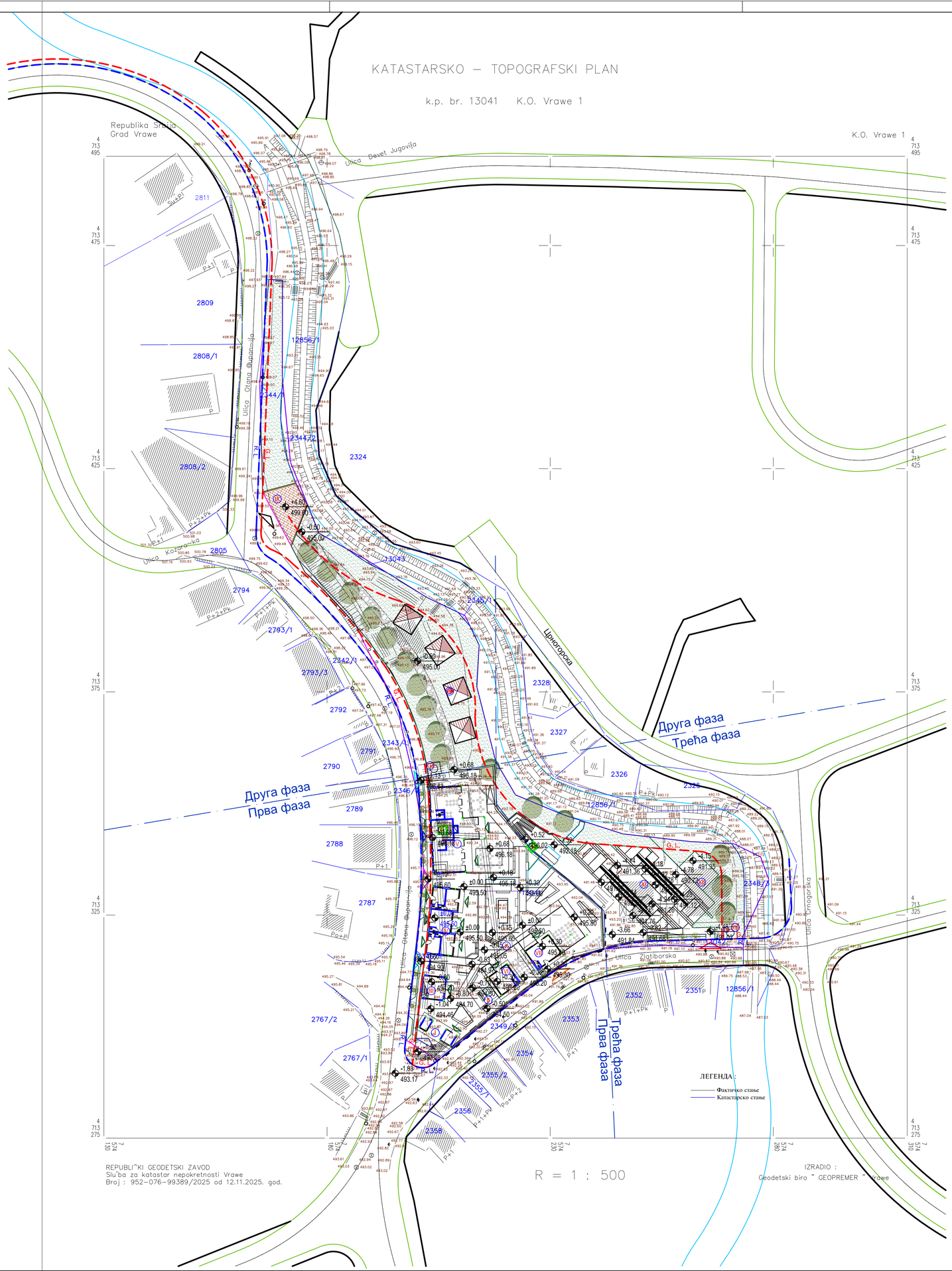
OBJEKAT: Starogradski kompleks Borin grad u naselju Tulbe | MESTO GRADNJE: K.O. Vranje 1

INVESTITOR: Grad Vranje, ul. Kralja Milana br. 1

glavni projektant: d.i.a. Čedomir Marković, 300 1174 03	potpis	sadržaj crteža: Situacioni plan sa petom fasadom	razmera: 1:500
odgovorni projektant: d.i.a. Đani Veličković, 321 A901 61			
saradnik arh konzervator: d.i.a. Miomir Stojanović, 300 F189 07		oznaka i naziv projekta: ARHITEKTURA	oznaka: IDR
datum: Decembar, 2025.god.	39/2025		br.lista: 01

KATASTARSKO – TOPOGRAFSKI PLAN

k.p. br. 13041 K.O. Vrawe 1



REPUBLI^KI GEODETSKI ZAVOD
Slu'ba za katastar nepokretnosti Vrawe
Broj : 952-076-99389/2025 od 12.11.2025. god.

IZRADIO :
Geodetski biro " GEOPREMER " Vrawe

Legenda:

- Glavni ulaz u kompleks
- Ulaz u parking
- Ulaz za pešake
- Ulaz za vidikovac
- Ulaz za binu i tribine
- Ulaz u objekte
- Ulaz u prenoćište
- Ulaz za dostavna vozila
- I Glavna kapija
- II Česma
- III Izložba: "Borino Vranje kroz vekove"
- IV Lokali
- V Restoran sa prenoćištem
- VI Poslastičara
- VII Poslastičara
- VIII Senici za sedenje
- IX Vidikovac
- X Plato
- XI Betonske tribine
- XII Bina
- XIII Kontejner
- Zelene površine
- Granice parcele
- Regulaciona linija
- Građevinska linija

URBANISTIČKI PARAMETRI			
	planom predvidjeno		ostvareno
P parcele kp.br. 13041		–	4254 m²
Indeks zauzetosti/ukupno	maks.60%	–	55.00%
Pod objekatima		–	55.00%
Pod pešačkim stazama i platoima		–	13.07%
P horizontalne projekcije objekta		–	2339,97 m²
P pešačkih staza i platoa		–	555,90 m²
P bruto ukupno		–	4308.71 m²
Bruto razvijena gradjevinska površina			
P bruto ukupno (nadzemnih etaža)		–	2718.94 m²
P neto ukupno		–	4017.78 m²
Spratnost	P+2	–	Po+P+2
Visina objekta/venca			-9.50/7.89m
Broj parking mesta	18	–	18 (16+2)
ZELENE POVRŠINE:	min.20%	–	31.92%
P zelenilo u kontaktu sa tlom			1357,88 m²
Kategorija i klasifikacija objekta			
"V"–Klasif. broj 121112 – Hoteli i moteli			21,26%
"B"–Klasif. broj 121113 – Restorani, barovi i sl.			12,35%
"B"–Klasif. broj 123001 – Zgrade za trgovinu			2,10%
"V"–Klasif. broj 126001 – Muzeji i biblioteke			2,37%
"G"–Klasif. broj 211201 – Ostali putevi i ulice			41,58%
"V"–Klasif. broj 124210 – Garaže			20,41%

Inženjerska komora Srbije
Čedomir M. Marković
GKS 0004 – 0/24
300 1174 03
Glavni projektant

Inženjerska komora Srbije
Miomir B. Stojanović
dipl. inž. arh.
300 F 189 07
Odgovorni projektant

Ateljegea
Gdelatnost: Geodezija i inženjering Arhitektura
Atelje za projektovanje i in'enjering, ul.Partizanska br.10/A26,
tel. 060 414-585-0, 063 421-018, 17500 Vranje, www.ateljegea.rs

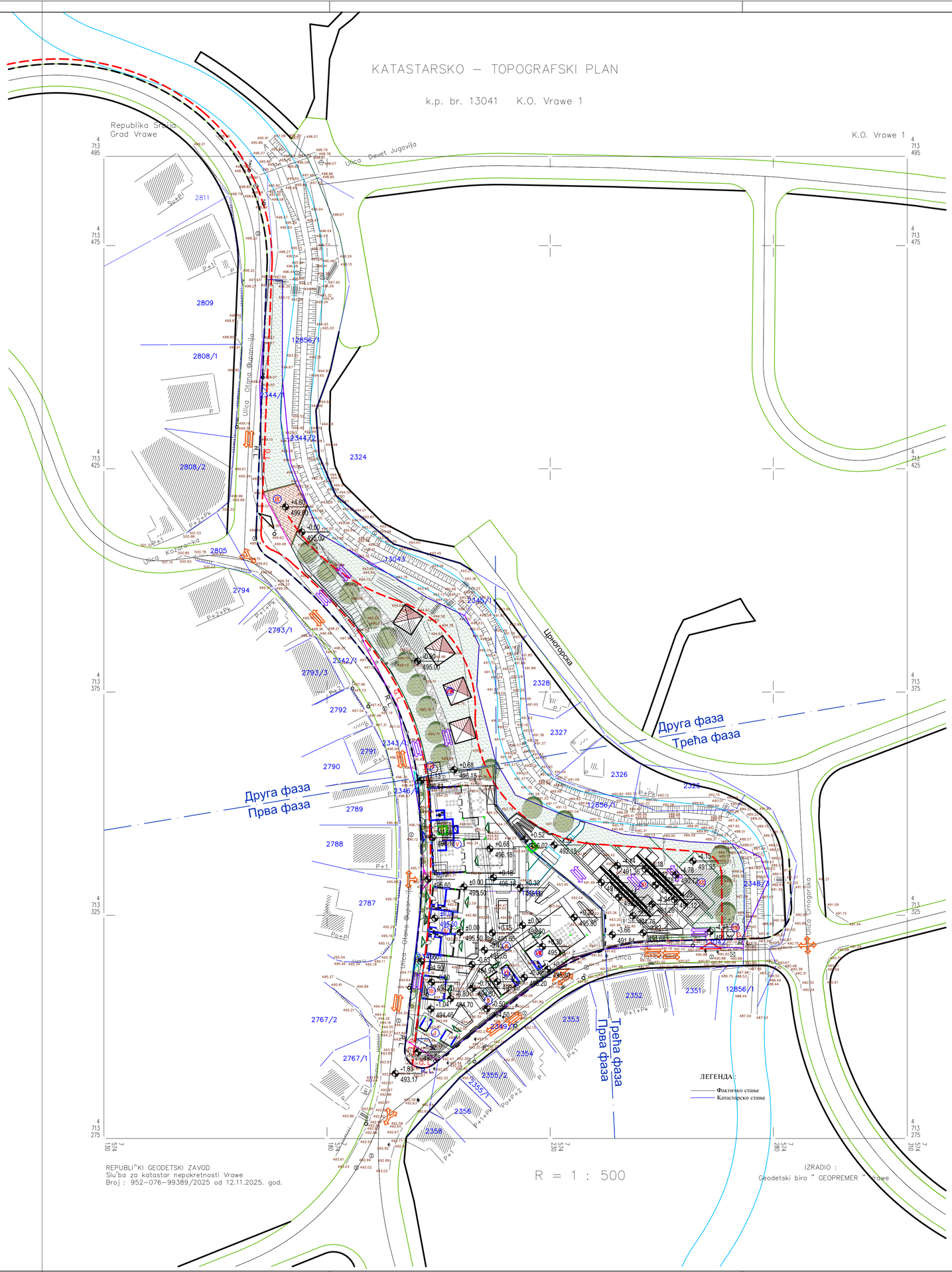
OBJEKAT: Starogradski kompleks Borin grad u naselju Tulbe
MESTO GRAĐENJE: K.O. Vranje 1
INVESTITOR: Grad Vranje, ul. Kralja Milana br. 1

glavni projektant: d.i.a. Čedomir Marković, 300 1174 03			
odgovorni projektant: d.i.a. Bjeli Veljković, 321 A901-21			
saradnik arh konzervator: d.i.a. Miomir Stojanović, 300 F189 07			
datum: Decembar, 2025.god.	broj: 39/2025	oznaka: O	oznaka i naziv projekta: ARHITEKTURA
		oznaka: IDR	broj lista: 02

faza: Situacioni plan sa osnovom prizemlja
razmera: 1:500

KATASTARSKO – TOPOGRAFSKI PLAN

k.p. br. 13041 K.O. Vrawe 1



R = 1 : 500

REPUBLI^KI GEODETSKI ZAVOD
Slu'ba za katastar nepokretnosti Vrawe
Broj : 952-076-99389/2025 od 12.11.2025. god.

IZRADIO :
Geodetski biro " GEOPREMER " Vrawe

Legenda:

- Glavni ulaz u kompleks
- Ulaz u parking
- Ulaz za pešake
- Ulaz za vidikovac
- Ulaz za binu i tribine
- Ulaz u objekte
- Ulaz u prenoćište
- Ulaz za dostavna vozila
- I Glavna kapija
- II Česma
- III Izložba: "Borino Vranje kroz vekove"
- IV Lokali
- V Restoran sa prenoćištem
- VI Poslastičara
- VII Poslastičara
- VIII Senici za sedenje
- IX Vidikovac
- X Plato
- XI Betonske tribine
- XII Bina
- XIII Kontejner
- Zelene površine
- Granice parcele
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Kretanje pešaka
- Kretanje vozila

URBANISTIČKI PARAMETRI			
	planom predvidjeno		ostvareno
P parcele kp.br. 13041		–	4254 m²
Indeks zauzetosti/ukupno	maks.60%	–	55.00%
Pod objekatima		–	55.00%
Pod pešačkim stazama i platoima		–	13.07%
P horizontalne projekcije objekta		–	2339,97 m²
P pešačkih staza i platoa		–	555,90 m²
P bruto ukupno		–	4308.71 m²
Bruto razvijena gradjevinska površina			
P bruto ukupno (nadzemnih etaža)		–	2718.94 m²
P neto ukupno		–	4017.78 m²
Spratnost	P+2	–	Po+P+2
Visina objekta/venca			–9.50/7.89m
Broj parking mesta	18	–	18 (16+2)
ZELENE POVRŠINE:	min.20%	–	31.92%
P zelenilo u kontaktu sa tlom			1357,88 m²
Kategorija i klasifikacija objekta			
"V"–Klasif. broj 121112 – Hoteli i moteli			21,26%
"B"–Klasif. broj 121113 – Restorani, barovi i sl.			12,35%
"B"–Klasif. broj 123001 – Zgrade za trgovinu			2,10%
"V"–Klasif. broj 126001 – Muzeji i biblioteke			2,37%
"G"–Klasif. broj 211201 – Ostali putevi i ulice			41,58%
"V"–Klasif. broj 124210 – Garaže			20,41%

INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Čedomir M. Marković
300 I 1174 03
GLAVNI PROJEKTANT

INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Miomir B. Stojanović
dipl. inž. arh.
300 F189 07
ODGOVORNI PROJEKTANT

Ateljе
GEA
Gdjenarstvo Enterijeri Arhitektura
Atelje za projektovanje i in'enjering, ul.Partizanska br.10/A26,
tel. 060 414-585-0, 063 421-018, 17500 Vranje, www.ateljegea.rs

OBJEKAT: Starogradski kompleks Borin grad u naselju Tulbe | MESTO GRAĐENJE: K.O. Vranje 1

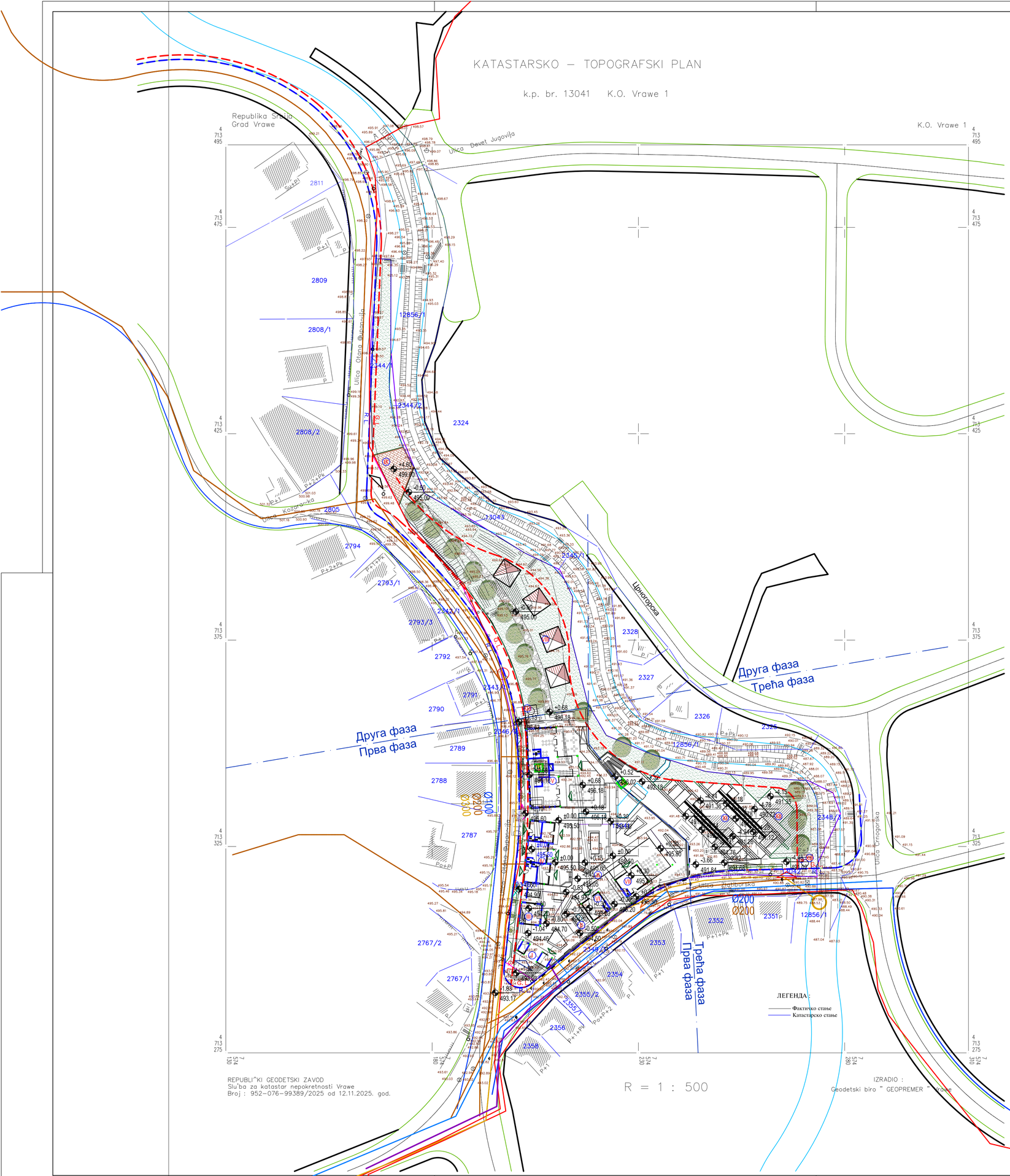
INVESTITOR: Grad Vranje, ul. Kralja Milana br. 1

glavni projektant: d.i.a. Čedomir Marković, 300 1174 03			
odgovorni projektant: d.i.a. Đani Veličković, 321 A901 23			
saradnik arh konzervator: d.i.a. Miomir Stojanović, 300 F189 07			
datum: Decembar, 2025.god.	broj tehn-kog dnevnika: 39/2025	prilog: 0	oznaka i naziv projekta: ARHITEKTURA

faza projekta: Situacioni plan sa prikazom saobraćaja | razmera: 1:500 | oznaka: IDR | br.lista: 03

KATASTARSKO – TOPOGRAFSKI PLAN

k.p. br. 13041 K.O. Vrawe 1



Legenda:

- Glavni ulaz u kompleks
- Ulaz u parking
- Ulaz za pešake
- Ulaz za vidikovac
- Ulaz za binu i tribine
- Ulaz u objekte
- Ulaz u prenoćište
- Ulaz za dostavna vozila
- (I) Glavna kapija
- (II) Česma
- (III) Izložba: "Borino Vranje kroz vekove"
- (IV) Lokali
- (V) Restoran sa prenoćištem
- (VI) Poslastičara
- (VII) Poslastičara
- (VIII) Senici za sedenje
- (IX) Vidikovac
- (X) Plato
- (XI) Betonske tribine
- (XII) Bina
- (XIII) Kontejner
- Zelene površine
- Granice parcele
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Priključak iz MBTS "Tulbe"
- Priključak vodovoda
- Priključak kanalizacije

URBANISTIČKI PARAMETRI		planom predvidjeno		ostvareno
P parcele kp.br. 13041			–	4254 m²
Indeks zauzetosti/ukupno	maks.60%		–	55.00%
Pod objekatima			–	55.00%
Pod pešačkim stazama i platoima			–	13.07%
P horizontalne projekcije objekta			–	2339,97 m²
P pešačkih staza i platoa			–	555,90 m²
P bruto ukupno			–	4308.71 m²
Bruto razvijena gradjevinska površina				
P bruto ukupno (nadzemnih etaža)			–	2718.94 m²
P neto ukupno			–	4017.78 m²
Spratnost		P+2	–	Po+P+2
Visina objekta/venca				-9.50/7.89m
Broj parking mesta		18	–	18 (16+2)
ZELENE POVRŠINE:		min.20%	–	31.92%
P zelenilo u kontaktu sa tlom				1357,88 m²
Kategorija i klasifikacija objekta				
"V"–Klasif. broj 121112 – Hoteli i moteli				21,26%
"B"–Klasif. broj 121113 – Restorani, barovi i sl.				12,35%
"B"–Klasif. broj 123001 – Zgrade za trgovinu				2,10%
"V"–Klasif. broj 126001 – Muzeji i biblioteke				2,37%
"G"–Klasif. broj 211201 – Ostali putevi i ulice				41,58%
"V"–Klasif. broj 124210 – Garaže				20,41%

INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Čedomir M. Marković
300 11740
GLAVNI PROJEKTANT

INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Miomir V. Stojanović
300 F189 07
GLAVNI PROJEKTANT

telje GEA Geoinženjering Arhitektura
Atelje za projektovanje i in'enjering, ul.Partizanska br.10/A26,
tel. 060 414-585-0, 063 421-018, 17500 Vranje, www.ateljegea.rs

OBJEKAT: Starogradski kompleks Borin grad u naselju Tulbe | MESTO GRAĐENJE: K.O. Vranje 1

INVESTITOR: Grad Vranje ul. Kralja Milana br. 1

glavni projektant: d.i.a. Čedomir Marković, 300 1174 03			
odgovorni projektant: d.i.a. Đorđi VRBOVAC, 321 A301 21			
saradnik arh. konzervator: d.i.a. Miomir Stojanović, 300 F189 07			
datum: Decembar, 2025.god.	broj: 39/2025	sadržaj: O	oznaka i naziv projekta: ARHITEKTURA	oznaka: IDR	br.list: 04

Situacioni plan sa prikazom instalacija | razmera: 1:500

Атеље за пројектовање и инжењеринг **"Г Е А"** - Врање
тел: 063/421-018; 060/414-585-0
ул. Партизанска бр. 10/А26, 17500 Врање
t.p. 160-28474-14, INTESA BANKA
ПИБ: 100 368 148; МБ: 54790937; ШД: 7112;
е-маил: ateljegea@gmail.com; www.ateljegea.rs



1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)

ОБЈЕКАТ:	**Староградски комплекс Борин град у насељу Тулбе у Врању на к.п.бр. 13041 КО Врање 1**
ИНВЕСТИТОР:	**Град Врање, ул. Краља Милана бр.1, Врање**
ГОДИНА:	**Децембар, 2025.год.**
ДИРЕКТОР:	**Марковић Чедомир, диа**

Atelje za projektovanje i inženjering GEA Čedomir Marković PR Vranje

Прилог 9.

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор:	**Град Врање, ул. Краља Милана бр.1, Врање**
Објекат:	**Старограднски комплекс Борин град у насељу Тулбе у Врању на к.п.бр. 13041 КО Врање 1**
Врста техничке документације:	**ИДР – Идејно решење**
Ознака и назив дела пројекта:	**1 – пројекат архитектуре**
Врста радова::	**Изградња новог објекта**
Пројектант:	Атеље за пројектовање и инжењеринг "ГЕА" - ПР ул. Партизанска бр.10/А26, 17500 Врање
Одговорно лице пројектанта:	**диа Чедомир Марковић**
Потпис:	
Одговорни пројектант:	**Ђани Величковић, дипл.инж.арх.**
Број лиценце:	**321 А301 21**
Потпис:	
АРХИТЕКТА КОНЗЕРВАТОР:	**Миомир Стојановић дипл.инж.арх.**
Број лиценце:	**300 Ф189 07**
Број уверења:	**0201 бр 30/11 од 19.01.2007.год. издато од Републичког завода за заштиту споменика културе Београд**
Потпис:	
Број дела пројекта:	**бр: 39/2025**
Место и датум:	**Врање, Децембар 2025.год.**

1.2. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА

1.1.	Насловна страна пројекта архитектуре	
1.2.	Садржај пројекта архитектуре	
1.3.	Решење о именовању одговорног пројектанта пројекта архитектуре (Прилог 8.)	
1.4.	Изјава одговорног пројектанта пројекта архитектуре (Прилог 4.)	
1.5.	Текстуална документација	
1.6.	Нумеричка документација	
1.7.	Графичка документација	
	1. Ситационо-нивелациони план са основом приземља	Р 1:500
	2. Основа подрума	Р 1:200
	3. Основа приземља	Р 1:200
	4. Основа првог спрата	Р 1:200
	5. Основа другог спрата	Р 1:100
	6. Пета фасада	Р 1:200
	7. Пресек 1-1 и 2-2	Р 1:200
	8. Пресек 3-3 и 4-4	Р 1:200
	9. Фасаде	Р 1:200
	10. 3д приказ	
	11. 3д приказ	

Прилог 8.

1.3. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 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. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката, као:

О Д Г О В О Р Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

**за израду ИДР – Идејног решења за изградњу објеката:
Старограднски комплекс Борин град у насељу Тулбе у Врању,
спратности По+П+2 на к.п.бр. 13041 КО Врање 1,
ПГР Зоне 1 у Врању**

одређује се:

Ђани Величковић, дипл.инж.арх.....број лиценце: 321 А301 21

Пројектант:	Атеље за пројектовање и инжењеринг "Г Е А" - ПР ул. Партизанска бр.10/А26, 17500 Врање
Одговорно лице/заступник:	Чедомир Марковић, дипл,инж.арх
Потпис:	
Број дела пројекта:	бр: 39/2025
Место и датум:	Врање, Децембар 2025.год.

Прилог 4.

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ИЗ ДЕЛОВА ПРОЈЕКТА

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант **ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ**:

1. ИДР – Идејног решења за изградњу:
Староградски комплекс Борин град у насељу Тулбе у Врању,
спратности По+П+2 на к.п.бр. 13041 КО Врање 1,
ПГР Зоне 1 у Врању

Ђани Величковић, дипл.инг.арх.

И З Ј А В Љ У Ј Е М

1. Да је пројекат израђен 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, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;
2. Да је пројекат израђен у складу са Планом Генералне регулације Зоне 1 Врање – Централна зона („Сл. гл. Града Врања“ бр. 40/20); Измене и допуне Плана Генералне регулације Зоне 1 - Централна зона (“Службени гласник Града Врања” бр. 14/25).

Одговорни пројектант: Ђани Величковић, дипл,инж.арх.

Број лиценце: 321 А301 21

Потпис:



Број дела пројекта: бр: 39/2025

Место и датум: Врање, Децембар 2025.год.

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Одговорни пројектант:	Ђани Величковић, дипл,инж.арх.
Број лиценце:	321 А301 21
Потпис:	
Број дела пројекта:	бр: 39/2025
Место и датум:	Врање, Децембар 2025.год.

Т Е Х Н И Ч К И О П И С

1. УВОДНИ ДЕО

За потребе инвеститора ГУ Града Врања, урађена је техничка документација Идејно архитектонско решење (ИДР) за потребе добијања локацијских услова на основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број: 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закони, 09/2020, 52/2021 и 62/2023), и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", бр. 96/2023), **ЗА ИЗГРАДЊУ СТАРОГРАДСКОГ КОМПЛЕКСА БОРИН ГРАД У НАСЕЉУ ТУЛБЕ У ВРАЊУ, на кат.парц. бр. 13041 К.О. Врање 1**

1.1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Идејним архитектонским решењем за изградњу Староградског комплекса Борин град у насељу Тулбе на к.п. бр. 13041 К.О. Врање 1 у Врању, утврђују се услови за изградњу објекта на основу Генералног урбанистичког плана Врања (“Сл. гл. Града Врања” бр. 37/18) и Плана Генералне регулације – Зона 1 Врање – Централна зона („Сл. гл. Града Врања“ бр. 40/20), урбанистичких параметара, грађевинске и регулационе линије. Објекат је постављен и нивелационо прилагођен терену у складу са условима локације.
Површина предметне катастарске парцеле намењена за изградњу комплекса износи 4254,00м2, има неправилан, трапезаст геометриски облик, што уједно представља и обухват пројекта.
Циљ израде идејног решења је разрада локације, израда ситуационог решење, са преиспитивањем могућности и ограничења за изградњу у границама предметних катастарских парцела бр. 13041 К.О. Врање 1, са решењима колских и пешачких прилаза.

1.2. ПРЕДМЕТ ПРОЈЕКТА

Планиране пројектне активности на Изградњи Староградског комплекса Борин град у насељу Тулбе на к.п. бр. 13041 К.О. Врање 1 у Врању, у складу са пројектним задатком односе се на:

- Изградњу објеката пословног, туристичко-угоститељског, културно-уметничког, забавног, комерцијалног и сл. садржаја, са наменом: дућани-локали, стари занати, галерије, бакалнице, посластичаре, пекаре, ресторани националне кухиње, вински подрум, хостел и сл.,
- вишенаменски простор,
- стазу за шетање са видиковцем на њеном крају,
- пратеће пешачке комуникације,
- трибине са бином,
- зелене површине и
- паркинг простор

Планирани комплекс посматрати као јединствен комплекс са три зоне, на којима би се могло градити фазно. Зоне су дефинисане по графичком прилогу и намени:
- прва фаза - пословни део са паркинг простором;
- друга фаза - трибине са бином;
- треће фаза – уређене зелене површине са видиковцем.

Пројектом се предивђа фазност изградње, па је сваки део могуће, у зависности од потреба и могућности инвеститора, градити посебно.

С обзиром да су се у периоду од последњих неколико година, услови за развој у Граду Врању битно променили у позитивном смислу, указује се потреба за обнављањем, осавремењивањем и проширењем постојећих јавних и туристичко-рекреативних капацитета. За остваривање оваквих циљева и ефеката указује се потреба за изградњом нових објеката и проширење, адаптацију и санацију постојећих, па у том смислу приступамо изради техничке документације.

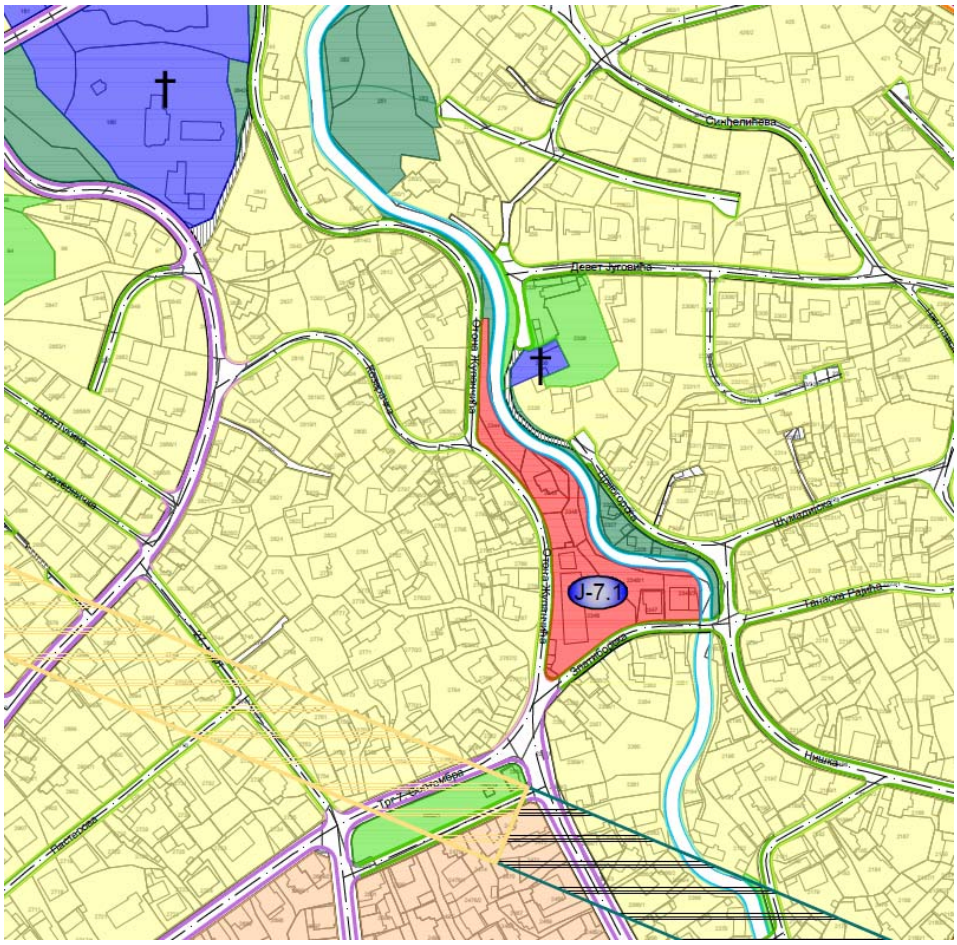
1.3. УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ

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 ("Службени 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, 83/18, 31/19, 37/19-др. закони, 09/2020, 52/2021 и 62/2023) и свим важећим законским и подзаконским актима који ближе уређују пројектовање и изградњу оваквог типа објеката.
Као основу за израду пројекта обезбеђена је следећа документација:

- Пројектни задатак
- Катастарско-топографски план - ГБ „Геопремер“ Врање, Р 1: 500, Број : 952-076-99389/2025 од 12.11.2025. год.

1.4. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПРОСТОРА

Према Плану Генералне регулације Зоне 1 у Врању предметни простор има предвиђену претежну намену Јавни објекти и садржаји (пословање, трговина, угоститељство и услуге).



1.4.1 Грађење на грађевинском земљишту за јавне намене и објекте

Правила грађења за објекте јавних служби
Јавне службе – појединачне парцеле са јавним објектима

- Претежна намена: јавне службе.
- Компатибилна намена: зелене површине, затворени и отворени спортски објекти, инфраструктурне површине и објекти, пословни. У оквиру Мултимедијског-бизнис центра могући су комерцијални и услужни садржаји;

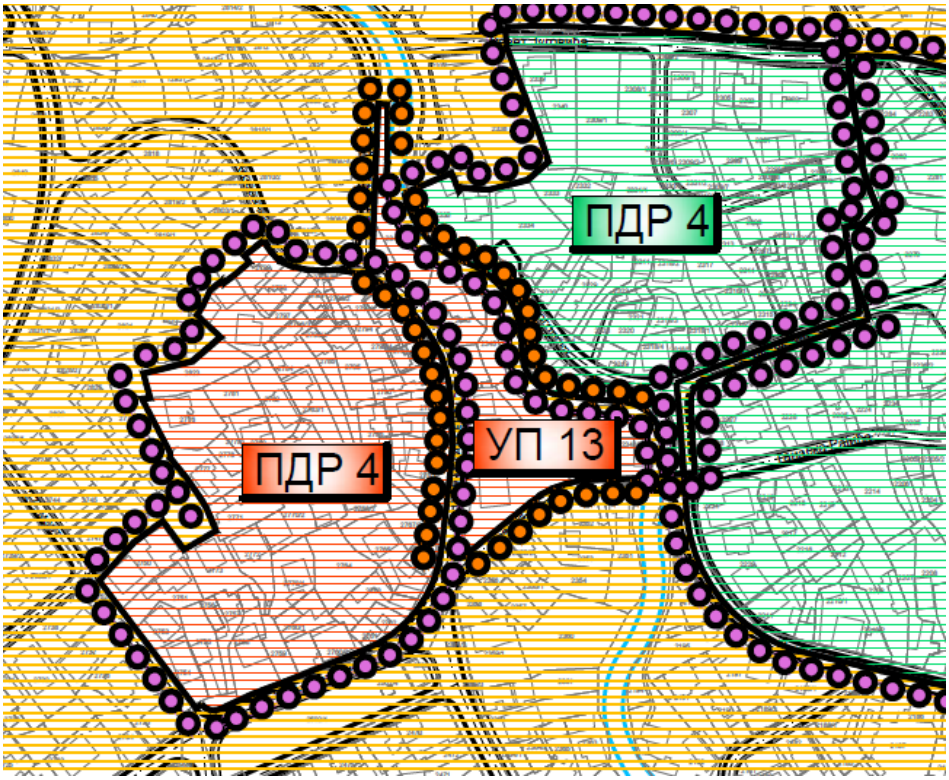
- Намене које нису дозвољене: становање, привредни, индустријски објекти и сл.
- Дозвољене су следеће интервенције на парцелама и постојећим објектима јавних служби: доградња, реконструкција, адаптација и санација у складу са дозвољеним параметрима;
- Изградњу нових објеката у свему ускладити са параметрима дефинисаним за одређену намену и типичну урбану зону у овиру које се налази, ако другачије није одређено правилима грађења.

J -7.1: Старограднски комплекс Тулбе
- спратност до П+2,
- индекс заузетости мах 60%,
- паркирање у оквиру парцеле
- до реализације јавне намене на датом потезу постојећи објекти се могу текуће одржавати.

1.4.2 Разрада кроз урбанистичке пројекте – УП 13

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. 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, као и туристичког и економског потенцијала Врања у целини, спровођење Плана кроз израду урбанистичких пројеката дефинисано је на два начина:
- као обавезна израда УП;
- као преопоручена израда УП.



1.5. ПЛАНИРАНИ САДРЖАЈИ

Предмет ИДР-Идејног архитектонског решења је изградња етно комплекса у циљу формирања туристичког, угоститељског, комерцијалног садржаја. Циљ комплекса је да буде атрактивног идентитета, уклопљен у историско окружење са садржајима који би подигли историсјку и туристичку вредност саме локације у непосредној близини центра града.

Идејно архитектонско решење предметне локације садржи:

- Изградњу објеката пословног, туристичко-угоститељског, културно-уметничког, забавног, комерцијалног и сл. садржаја, са наменом: дућани-локали, стари занати, галерије, бакалнице, посластичаре, пекаре, ресторани националне кухиње, вински подрум, хостел и сл. Нови објекти треба да одражавају традициоиналну старобалканску архитектуру орјенталног типа, по изгледу и материјализацији, са објектима у низу или слободностојећим, мах спратности По+П+2, - предложено идејно решење треба да да могућност коришћења датог простора у филмској индустрији (снимање филмова, серија и сл. у традиционалном амбијенту „старог“ Врања), чиме би се појачала атрактивност препознатљивост и идентитет у односу на остале градске делове.





- Пројектантско решење је примерено духу традиционалне старобалканске архитектуре орјенталног типа са употребом традиционалних грађевинских материјала (камен, дрво, и сл.) које треба да буду утемељено на вредновању постојећих историјских, природних, културолошких и функционалних значења овог простора.



- Формирање нових отворених микроамбијената и повезивање са Тргом 7. Септембар и околним уличним токовима. Као и пешачко повезивање са Белим мостом, уз формирање платоа – видиковца.
- Решавање стационарног саобраћаја у оквиру локације одговарајућег капацитета које може бити у зависности од идејног решења надземно или подземно.
- Претеће пешачке комуникације које морају обезбедити мобилност, доступност и безбедност за све групе корисника.
- Уређење простора уз Врањску реку, зелених површина, партера, уз предлог адекватног атрактивног урбаног мобилијара који би био у функцији привлачности и архитектонску препознатљивост како својих микроамбијената, тако и враћање изгледа целине предметног подручја изворним вредностима из тог времена.
- Предвидети у функцији привлачности и архитектонске препознатљивости пресељење култне чесме Ђеренке као својственог микроамбијената.

1.6. ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ

Главни приступ у локацију је са улице Златиборске и Отона Жупанчића. Посетиоци у комплекс улазе преко главног улаза у новопројектовани објекат.
Предвиђен је улаз у комплекс за интервентна возила и евакуацију, као и улаз за службу одржавања комплекса.

1.7. ПАРКИРАЊЕ

На парцели је предвиђен паркинг простор који ће се налазити у подруму будућег објекта, са улазом из Златиборске улице. Планирано паркирање је под углом од 90^0 са 16 паркинг места, од чега су два паркинг места намењена минибусевима. Облагање паркинг места је ливеног противклизног материјала намењеног затвореним паркинг просторима.

1.8. ОГРАЂИВАЊЕ КОМПЛЕКСА

Планирани комплекс има јавну намену туристичко-угоститељског центра, улаз у планирани комплекс мора бити контролисан због безбедности корисника. У циљу контролисања улаза-излаза и самог контролисања комплекса, односно из безбедносних разлога, предвиђа се постављање заштитне ограде на платоу приземља ка бетонским трибинама због висинске разлике као и постављање заштитне ограде ка Градској реци. Висина ограде је до 1.20м.

1.9. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зеленило у оквиру шетачких стаза је категорија зеленила са свим својим специфичностима, а оне се огледају у томе да су то углавном врло посећене површине које су организоване као паркови са пуно различитих садржаја (игралишта, спортски терени и сл.).
Зелене површине у оквиру јавних целина имају више функција, од којих су најзначајније заштитна, мелиоративна и санитарно – хигијенска. Велики значај има друштвено – социјална функција зеленила на спортским теренима.
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.

2. ЛОКАЦИЈА

2.1. МИКРО ЛОКАЦИЈА

Предметне катастарске парцеле налазе се у границама ГУП-а Врање из 2018.год. као градско грађевинско земљиште, у непосредној близини цркве Св. Петка, цркве Св. Никола и „Белог моста“, који представљају споменике културе, на десној обали Врањске реке.
Према Изводу из Листа непокретности власничка структура предметне катастарске парцеле кат. парцела бр. 13041 КО Врање 1 је у јавној својини Града Врања. Укупна површина предметног обухвата је 4254,00м2, има неправилан, издужени трапезасти облик.
Локација је оивичена улицама, са западне стране ул. Отона Жупанчића, са јужне стране ул. Златиборском, са источне стране Врањском реком, на северној страни се налази камени мост „Бели мост“, у непосредној близини, са јужне стране, налази се трг 7. Септембар. Предметна локација се састоји од једне катастарске парцеле и то кп. бр. 13041 КО Врање 1. Постојеће улице су већим делом поплочане каменом коцком, а ул. Отона Жупанчића је асфалтирана. Постојећи попречни профили улица су неуједначени у односу на планиране, коловозна конструкција је у лошем стању. У оквиру појаса регулације налази се комунална инфраструктура (водовод, канализација, атмосфетска канализација и улична расвета).
Терен је у значајном паду од севера ка југу са падом 3.25%.
На катастарској парцели бр. 13041 КО Врање се налази стари базен, „Делфин“, који дуги низ година није у употреби, а састоји се од простора базена и помоћних објеката. На осталом делу налазе се стамбени објекти спратности Су+П, П и П+1, који су у употреби и у процесу експропријације. Остали делови парцеле су неизграђени и налазе се уз саму обалу Врањске реке. Парцеле се са северне стране локације наслања на „Бели мост“, уз само корито Врањске реке.



2.2. ЗЕМЉИШТЕ И ГЕОМОРФОЛОГИЈА ТЛА

На предметној локацији нису вршена гео-физичка испитивања тла. Коришћени су подаци из важећих планских докумената.

Детаљно одређивање микросеизмичких услова није био задатак овог 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.

2.3. КЛИМАТСКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Подручје на коме се налази објекат карактерише II климатска зона, са умерено-континенталном климом, са топлим летима и хладним зимама. Температура ваздуха је један од основних климатских параметара који омогућује увид у топлотно стање атмосфере:

- максимална годишња температура: 38°Ц
- минимална годишња температура: - 20°Ц
- просечна температура у летњем периоду: 28°Ц
- просечна температура у зимском периоду: +10°Ц

У летњем периоду просечне падавине су 3 л/м2, док годишњи просек износи око 28 л/м2. Најчешћи ветар на овом подручју је из правца севера са 75%, југа са 76%, запада са 40%, југоистока са 28% и северозапада са 10%. Највећа забележена брзина ветра је 5м/сец за западни ветар. Учестаност тишине је 30%.

3. АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАРОГ-ГРАДСКОГ КОМПЛЕКСА „БОРИН ГРАД“ У НАСЕЉУ ТУЛБЕ У ВРАЊУ

3.1. ОПШТИ ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ

Локација је оивичена улицама, са западне стране ул. Отона Жупанчића, са јужне стране ул. Златиборском, са источне стране Врањском реком, на северној страни се налази камени мост „Бели мост“. Предметна локација се састоји од једне катастарске парцеле кп.бр. 13041 КО Врање 1, која уједно представља и грађевинску парцелу. Локација је јужне оријентације тако да је веома повољно осунчана. У оквиру појаса регулације налази се комунална инфраструктура (водовод, канализација, атмосфетска канализација и улична расвета).
Терен је у значајном паду од севера ка југу са падом 3.25%.
Површина парцела је 4254,00 м2 од чега је 2339,97 м2 под зградама-објектима.

3.2. Урбанистички показатељи:

Биланс НЕТО површина:

Подрум:	1487,77 m²
Приземље:	2220,87 m²
Први спрат:	285,12 m²
Други спрат:	24,01 m²
УКУПНО НЕТО:	**4017,78 m²**

Биланс БРУТО површина:

Подрум:	1589,78 m²
Приземље:	2335,16 m²
Први спрат:	353,53 m²
Други спрат:	30,25 m²
УКУПНО БРУТО:	**4308,71 m²**

Степен или индекс изграђености:

РГБП надземних етажа / Површина парцеле = 2718,93 / 4254,00 = **0,64**

Степен или индекс заузетости:

Бруто површина габарита/Површина парцеле x 100 = 2339,97/4254,00x100 = **55,00 %**

Зеленило:

Бруто површина под зеленилом/Површина парцеле x 100 = 1357,88/4254x100 = **31,92 %**

3.3. Технички опис објекта

Комплекс који је предмет овог пројекта се састоји од више појединачних објеката који скупа чине целину која представља део старог-градског насеља. Спратност комплекса је максимално до По+П+2.

У подруму комплекса је смештен паркинг за посетиоце који је ходником са вертикалним комуникацијама спојен са преноћиштем, винарија са терасом, која ће омогућавати посетиоцима упознавање са винима Врањског региона, мултифункционална сала, кухиња, санитарни чвор и помоћна просторија.

Приземље комплекса се састоји од главне капије са обезбеђењем и сувенирницом, локала за мале занете, посластичарницама, изложбеним простором који ће бити организован на три етаже (П+2), рестораном, улазом у преноћиште и платоом са чесмом „Ђеренком“ - реплика.

На спрату се налазе просторије за смештај гостију са купатилима и терасама.

На источној страни комплекса су предвиђене трибине са бином које ће служити за извођење представа и организовање концерата. На северној страни ка „Белом мосту“ се планира уређена зелена површина са стазама за пешачење, сеницима за седење и видиковцем.

КАТЕГОРИЈА И КЛАСИФИКАЦИЈА ОБЈЕКТА

"В"- Класиф. број: 121112 - Хотели и мотели – 21,26%
"Б"- Класиф. број: 121113 - Ресторани, барови и сл. – 12,35%
"Б"- Класиф. број: 123001 - Зграде за трговину – 2,10%
"В"- Класиф. број: 126001 - Музеји и библиотеке – 2,37%
"Г"- Класиф. број: 211201 - Остали путеви и улице – 41.58%
"В"- Класиф. број: 124210 – Гараже – 20,41%

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

Објекат је пројектован од армиранобетонске конструкције са дрвеном кровном конструкцијом. Примењен конструктивни систем се ослања на вертикалне армиранобетонске стубове (30/30цм) преко хоризонталних армиранобетонских греда (30/45цм) као носећим конструктивним елементима и армиранобетонским монолитним међуспратним плочама. Стубови примају оптерећење од греда које опет на себе примају оптерећења од кровне конструкције, кровних равни и повремених оптерећења. Покривач је израђен од опекарског црепа (ћеремиде). Кровна констуркција је дрвена од резане грађе коју чине рогови преко слемењача и подрожњача са венчаницама и стубовима. Осовинско растојање је од 70-90цм. Овај део заштићен је термо и хидроизолационим слојевима.

Подна конструкција објекта је од гранитне керамике у подруму и приземљу јавних простора, на спрату где су спаваће собе је дрвени паркет а у осталим просторијама објекта је од неклизајућих керамичких плочица. Зидови су малтерисани и бојени у бојама отпорним на влагу а зидови у санитарном чвору и кухињи су обложени керамичким плочицама. Плафонска конструкција је од спуштеног плафона изнад које су уграђени вентилациони канали.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадна обрада је од термоизолационе фасадне облоге, система „Демит“ која се састоји од стиропора д=10цм, пластичних типли, стаклене мрежице и лепка. Завршна обрада фасаде се врши пластифицираним малтером у одговарајућој боји дефинисаној у пројекту. Застакљивање свих прозора је у алуминијским оквирима са прекинутим термомостом.

ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ

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

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Пројектом се предвиђа унутрашња мрежа водоводних и канализационих цеви према архитектонском решењу и пројекту. Прикључак на водоводну мрежу ће се извести на основу локацијских услова на уличну водоводну мрежу. Прикључак на канализациону мрежу извести у свему према локацијским условима. Комплетну канализациону мрежу извести од ПВЦ канализационих цеви. Прорачун фекалне канализационе мреже извршити на основу броја санитарних елемената. Предвиђа се изградња спољне и унутрашње хидрантске мреже у складу са пројектом заштите од пожара.

МАШИНСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Основни извор топлотне енергије ће бити дефинисан кроз пројекат машинске инсталације.

Након усвајања решења ентеријера и простора за смештај опреме, који ће пројектант усагласити са инвеститором, неопходно је урадити пројекат климатизације, грејања и вентилације. Главни пројекат ових инсталација би био рађен по препорукама за максималну уштеду енергије и уз минималне трошкове у експлоатацији.

4. ПРИМЕЊЕНИ МАТЕРИЈАЛИ

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

Дрво

Кровна конструкција ради се од квалитетне резане грађе. Сви делови конструкције морају бити изведени прецизно по димензијама датим у пројекту. Заштићује са двоструком инпрегнацијом и заштитом од инсеката и повећане влаге а затим финално обрађује бојом и лаком у више слојева, у тону по избору пројектанта.

Бетон

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

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

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

Арматура

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

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

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

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

Лим

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

Гранит и природни камен
Површине централног платоа и простора око објеката облажу се плочама од паљеног природног гранита и камена. Предвиђа се постављање преко предходно припремљене подлоге од каменог агрегата 0/31мм.

- Гранитна коцка / Камена плоча / Бетонска коцка
- Ризла 0/4 мм д=4 цм
- ДК 0/31.5 мм д=15 цм
- Насипање подлоге од шљунковитог материјала д =15 цм.

Одабрани природни материјали од камена треба да одговарају Одредбама Стандарда СРПС Б.Б3.200 о техничким мерама и условима за камене плоче за облагање.
За облагање фасадних површина користи се плоче од природног камена у разним бојама.

5. МОБИЛИЈАР

Опремање комплекса предвиђено је мобилијаром пројектованим у духу старе традиционалне архитектуре у складу са потребама инвеститора, како би по форми био привлачан и функционалан за будуће кориснике (ситан парковски мобилијар, клупе, канте за смеће, лежаљке, сунцобрани, перголе и сл.).

6. ИНСТАЛАЦИЈЕ И ИНФРАСТРУКТУРА

6.1. 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.
Тачно утврђивање површина које улазе у појас регулације биће дефинисане пројектом изградње планираних саобраћајница.
Прикључење планираног објекта на саобраћајну инфраструктуру планитати, пројектовати и изводити према Техничким условима и Сагласности на локацију ЈП „Урбанизам и изградња Града Врања“.
6.2. Водоводна и канализациона инфраструктура
Прикључење планираног објекта на водоводну и канализациону мрежу планитати, пројектовати и изводити према Техничким условима и Сагласности на локацију, ЈП „Водовод“ Врање.
6.3. 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.
6.4. 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.
6.5. Остали инфраструктурни објекти
Прикључење планираног објекта на топловодну мрежу планирати, пројектовати и изводити према Техничким условима и Сагласности на локацију. За дистрибуирање топлотне енергије у Врању тренуто је задужено ЈП „Нови дом“.

7. 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 објеката и димензионисање темеља панираних објеката.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Заштита и унапређење животне средине на подручју Плана генералне регулације врши се кроз идентификацију главних извора загађења и дефинисања мера заштите животне средине, како би се побољшао квалитет живота на предметном подручју.
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.

Заштита вода:

- опште смернице и мере заштите вода:
- обавезно је спречавање загађења;
- канализациони систем градити као сепарациони са посебним колектором за одвођење атмосферских вода;
- потребна је доградња постојеће мреже атмосферске канализације;
- обавезана је замена старих цемент-азбестних цеви у систему за водоснабдевање, како би се смањили губици у мрежи и обезбедило адекватно водоснабдевање;
- обавезно је пречишћавање свих комуналних, технолошких и атмосферских отпадних вода пре испуштања у реципијент;

Мере забране у циљу очувања и заштите квалитета вода:

- забрањено је упуштање (уношење) свих врста отпадних вода које садрже хазардне и загађујуће супстанце изнад прописаних граничних вредности емисије, а које могу довести до погоршања тренутног стања свих површинских и подземних вода;
- забрањено је испуштање прекомерно термички загађене воде из уређаја, постројења, технологија и објеката;
- забрањено је коришћење ђубрива или средстава за заштиту биља у обалном појасу ширине до 5м свих водотокова;
- забрањено је испуштање у јавну (насељску) канализацију свих отпадних вода које садрже хазардне супстанце изнад прописаних вредности, које могу штетно деловати на могућност пречишћавања вода из канализације, које могу оштетити канализациони систем и планирано постројење за пречишћавање вода, које могу негативно утицати на здравље лица која одржавају канализациони систем;

Заштита од буке и вибрација:
Опште мере заштите становништва од буке у животној средини Града Врања, обухватају одређивање акустичних зона у складу са наменом простора и граничним вредностима индикатора буке у тим зонама.

9. ФАСАДЕ И СТИЛСКА ПРИПАДНОСТ

Комплекс и објекти су пројектовани у духу старобалканске традиционалне архитектуре. Пројектован је у складу са наменом, како би по форми био привлачан за кориснике. Коришћени су елементи традиционалне архитектуре, као и природни материјали (камен, гранит, дрво, стакло и сл). Овакво архитектонско решење је у потпуности примерено за ову врсту објекта и омогућава апсолутно уклапање у читав амбијент. Фасада је без сувишних детаља, што је у складу са локацијом и наменом објекта.
Комплекс је пројектован у складу са МЕРАМА ЗАШТИТЕ ЗА ПКИЦ “ТУЛБЕ” ИЗ СТУДИЈЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА (ПГР ВРАЊЕ - ЗОНА 1) која је израђена 2024.год. од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш.

10. ОСТАЛЕ МЕРЕ

10.1. ОБЕЗБЕЂЕЊЕ НЕСМЕТАНОГ КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА

При пројектовању и реализацији свих објеката, саобраћајница, пешачких стаза и парковских површина, применити решења која ће омогућити лицима са посебним потребама неометано и континуално кретање и приступ свим садржајима предвиђеним Планом 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).

10.2. 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 засновани 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.

10.3. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Планирани објекти унутар комплекса морају имати прописну заштиту која подразумева да приступ до објеката имају довољну ширину за приступ ватрогасних возила.
Приликом пројектовања објеката и инсталација (електричних, громобранских) испоштовати важеће техничке прописе:

- Закон о заштити од пожара (Сл.гласник РС бр. 111/2009 и 20/2015) и остали важећи прописи

На основу Закона о заштити од пожара (Сл.гласник РС бр.111/09 и 20/2015) надлежном Одељењу МУП-а потребно је доставити Пројекат за извођење на сагласност. Пројекат за извођење израдити у складу са Законо 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.

11. ЗАВРШНЕ НАПОМЕНЕ

Све радове изводити према важећим стандардима.
Димензије конструктивних елемената дефинисати пројектом конструкције у оквиру пројекта за грађевинску дозволу.
Уколико је то потребно, опрему монтирати пре завршетка објекта.
Сви елементи конструкције, облоге базена и фасада, као и платоа морају бити доведени у пројектовани положај.

Одговорни пројектант: Ђани Величковић, дипл,инж.арх.

Број лиценце: 321 А301 21

Потпис:



Број дела пројекта: бр: 39/2025

Место и датум: Врање, Децембар, 2025.год.

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Одговорни пројектант: Ђани Величковић, дипл,инж.арх.

Број лиценце: 321 А301 21

Потпис:



Број дела пројекта: бр: 39/2025

Место и датум: Врање, Децембар 2025.год.

1.1. ИНВЕСТИЦИОНА ВРЕДНОСТ

Предмер и предрачун за планиране радове на изградњи Старограданског комплекса Борин град у насељу Тулбе у Врању, спратности По+П+2, на к.п.бр. 13041 К.О. Врање 1 на основу ПГР-а Зоне 1 у Врању прецизно ће бити исказан пројектом за извођење.

Планирана инвестициона вредност одређена је орјентационо, према тренутно важећим тржишним ценама.

А. ГРАЂЕВИНСКИ И ЗАНАТСКИ РАДОВИ 365.000.000,00

УКУПНО без ПДВ-а: 365.000.000,00 дин

1.2. ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ПОВРШИНА - УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

У Табели бр. 1 дати су нумерички показатељи (површине и индекс заузетости, број паркинг места, заступљеност зелених површина, класификација објеката и др.) по планираним зонама:

URBANISTIČKI PARAMETRI			
	planom predvidjeno		ostvareno
P parcele kp.br. 13041		–	4254 m²
Indeks zauzetosti/ukupno	maks.60%	–	55.00%
Pod objekatima		–	55.00%
Pod pešačkim stazama i platoima		–	13.07%
P horizontalne projekcije objekta		–	2339,97 m²
P pešačkih staza i platoa		–	555,90 m²
P bruto ukupno		–	4308.71 m²
Bruto razvijena gradjevinska površina P bruto ukupno (nadzemnih etaža)		–	2718.94 m²
P neto ukupno		–	4017.78 m²
Spratnost	P+2	–	Po+P+2
Visina objekta/venca			–9.50/7.89m
Broj parking mesta	18	–	18 (16+2)
ZELENE POVRŠINE:	min.20%	–	31.92%
P zelenilo u kontaktu sa tlom			1357,88 m²
Kategorija i klasifikacija objekta			
"V"–Klasif. broj 121112 – Hoteli i moteli			21,26%
"B"–Klasif. broj 121113 – Restorani, barovi i sl.			12,35%
"B"–Klasif. broj 123001 – Zgrade za trgovinu			2,10%
"V"–Klasif. broj 126001 – Muzeji i biblioteke			2,37%
"G"–Klasif. broj 211201 – Ostali putevi i ulice			41,58%
"V"–Klasif. broj 124210 – Garaže			20,41%

Табела бр. 1

РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ПО ЕТАЖАМА

У Табелама бр. 2, 3, 4, 5 и 6 дати су нумерички показатељи по етажама: структура, површине и намена просторија.

Рекапитулација површина		
	НЕТО површина	БРУТО површина
ПОДРУМ	1487.77	1589.78
ПРИЗЕМЉЕ	2220.87	2335.16
ПРВИ СПРАТ	285.12	353.53
ДРУГИ СПРАТ	24.01	30.25
УКУПНА ПОВРШИНА	4017.78	4308.71

Табела бр. 2

Основа подрума				
Р. Бр.	Затворене/ Отворене	Назив просторије	П. нето (м2)	П. нето (м2)
Посебни део XIII				734.09
1	Затворене	Паркинг простор	734.09	
Посебни део XIV				210.00
2	Затворене	Улаз Винарије	7.82	
3		Винарија	142.73	
4		Кухиња	13.21	
5		Санитарни чвор	1.80	
6	Отворене	Тераса	44.44	
Посебни део XV-Заједничке просторије				186.84
7	Затворене	Улаз	7.70	
8		Предпростор	27.87	
9		Мушки санитарни чвор	12.20	
10		Женски санитарни чвор	12.20	
11		Остава за одржавање	2.90	
21		Техничка просторија	80.65	
17		Остава	7.09	
18		Лифт	2.56	
19	Отворене	Наткривени простор	33.67	
Посебни део V				333.78
12	Затворене	Улаз мултифункционални простор	9.66	
13		Мултифункционални простор	221.92	
14		Кухиња	42.83	
15		Санитарни чвор	5.57	
16		Ходник са лифтом	53.81	
Посебни део III				23.06
20	Затворене	Подрумска просторија	23.06	
Укупно НЕТО затворене површине			1409.67	
Укупно НЕТО отворене површине			78.11	
Укупно НЕТО површина			1487.77	
Укупно БРУТО површина			1589.78	

Табела бр. 3

Основа приземља

Р.Бр.	Затворене/ Отворене	Назив просторије		П. нето (м 2)
Посебни део I Улазна капија				
1	Затворене	Обезбеђење	4.16	10.66
2	Затворене	Сувенири	6.50	
Посебни део III Врање кроз векове				24.01
3	Затворене	Изложбени простор	24.01	
Посебни део IV Мали локали-Дућани				
Локал 1				13.53
4	Затворене	Пословни простор	12.19	
5		Санитарни чвор	1.34	
Локал 2				13.06
6	Затворене	Пословни простор	11.72	
7		Санитарни чвор	1.34	
Локал 3				22.26
8	Затворене	Пословни простор	20.91	
9		Санитарни чвор	1.35	
Локал 4				13.53
10	Затворене	Пословни простор	12.19	
11		Санитарни чвор	1.34	
Локал 5				13.06
12	Затворене	Пословни простор	11.72	
13		Санитарни чвор	1.34	
Посебни део V Мали хотел са рестораном				263.66
Локал 6				
14	Затворене	Улазни хол хостела	28.16	
15		Ресторан	107.87	
16		Санитарни чвор	5.83	
17	Отворене	Тераса	121.79	
Посебни део VI Посластичара				76.10
Локал 7				
18	Затворене	Пословни простор	21.06	
19		Санитарни чвор	1.26	
20	Отворене	Тераса	53.78	
Посебни део VII Кафе посластичара				118.29
Локал 8				
21	Затворене	Пословни простор	27.71	
22		Санитарни чвор	1.26	
23	Отворене	Тераса	89.32	
Посебни део VIII				
24	Отворене	Сенници 4 комада по 24.42 метра квадратних		99.68
Посебни део IX				
25	Отворене	Видиковац		69.65
Посебни део X				
26	Отворене	Плато		865.44
Посебни део XI				
27	Отворене	Бетонске трибине		580.46
Посебни део XII				
28	Отворене	Бина		37.50
Укупно НЕТО затворене површине		303.26		
Укупно НЕТО отворене површине		1917.61		
Укупно НЕТО површина		2220.87		
Укупно БРУТО површина		2335.16		

Табела бр. 4

Основа првог спрата				
Р. Бр.	Затворене/ Отворене	Назив просторије		П. нето (м 2)
Посебни део III				24.01
1	Затворене	Изложбени простор	24.01	
Посебни део IV				
2	Затворене	Ходник са лифтом	60.02	64.69
		Просторија за одржавање	4.67	
3	Соба 1			
	Затворене	Простор за спавање	20.14	28.09
		Купатило	3.06	
	Отворене	Тераса	4.89	
4	Соба 2			
	Затворене	Простор за спавање	14.93	22.61
		Купатило	3.16	
	Отворене	Тераса	4.52	
5	Соба 3			
	Затворене	Простор за спавање	20.47	30.52
		Купатило	3.20	
	Отворене	Тераса	6.85	
6	Соба 4			
	Затворене	Простор за спавање	14.93	22.61
		Купатило	3.16	
	Отворене	Тераса	4.52	
7	Соба 5			
	Затворене	Простор за спавање	14.93	22.98
		Купатило	3.16	
	Отворене	Тераса	4.89	
8	Соба 6			
	Затворене	Простор за спавање	15.68	22.52
		Купатило	3.31	
	Отворене	Тераса	3.52	
9	Соба 7			
	Затворене	Простор за спавање	12.77	21.01
		Купатило	4.16	
	Отворене	Тераса	4.08	
10	Соба 8			
	Затворене	Простор за спавање	19.26	26.10
		Купатило	3.31	
	Отворене	Тераса	3.52	
Укупно НЕТО затворене површине 248.32				
Укупно НЕТО отворене површине 36.80				
Укупно НЕТО површина 285.12				
Укупно БРУТО површина 353.53				

Табела бр. 5

Основа другог спрата		
Р.Бр.	Назив просторије	П. нето (м 2)
Посебни део III		
1	Изложбени простор	24.01
Укупно НЕТО површина		24.01
Укупно БРУТО површина		30.25

Табела бр. 6

1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Одговорни пројектант: Ђани Величковић, дипл,инж.арх.

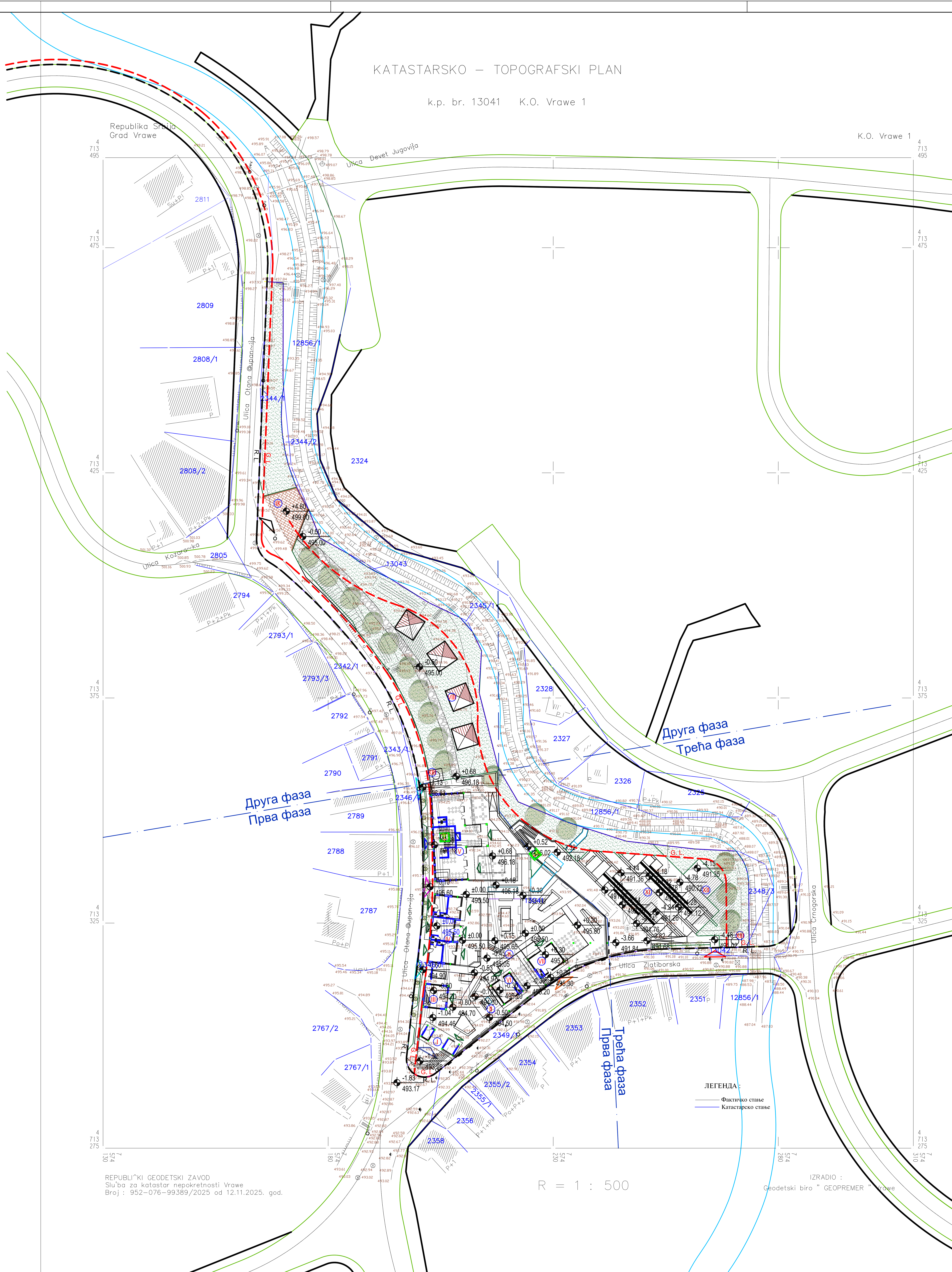
Број лиценце: 321 А301 21

Потпис:



Број дела пројекта: бр: 39/2025

Место и датум: Врање, Децембар 2025.год.



Legenda:

- Glavni ulaz u kompleks
- Ulaz u parking
- Ulaz za pešake
- Ulaz za vidikovac
- Ulaz za binu i tribine
- Ulaz u objekte
- Ulaz u prenoćište
- Ulaz za dostavna vozila
- I Glavna kapija
- II Česma
- III Izložba: "Borino Vranje kroz vekove"
- IV Lokali
- V Restoran sa prenoćištem
- VI Poslastičara
- VII Poslastičara
- VIII Senici za sedenje
- IX Vidikovac
- X Plato
- XI Betonske tribine
- XII Bina
- XIII Kontejner
- Zelene površine
- Granice parcele
- Regulaciona linija
- Građevinska linija

URBANISTIČKI PARAMETRI

	planom predvidjeno		ostvareno
P parcele kp.br. 13041		–	4254 m²
Indeks zauzetosti/ukupno	maks.60%	–	55.00%
Pod objekatima		–	55.00%
Pod pešačkim stazama i platoima		–	13.07%
P horizontalne projekcije objekta		–	2339,97 m²
P pešačkih staza i platoa		–	555,90 m²
P bruto ukupno		–	4308.71 m²
Bruto razvijena gradjevinska površina			
P bruto ukupno (nadzemnih etaža)		–	2718.94 m²
P neto ukupno		–	4017.78 m²
Spratnost	P+2	–	Po+P+2
Visina objekta/venca			–9.50/7.89m
Broj parking mesta	18	–	18 (16+2)
ZELENE POVRŠINE:	min.20%	–	31.92%
P zelenilo u kontaktu sa tlom			1357,88 m²
Kategorija i klasifikacija objekta			
"V"–Klasif. broj 121112 – Hoteli i moteli			21,26%
"B"–Klasif. broj 121113 – Restorani, barovi i sl.			12,35%
"B"–Klasif. broj 123001 – Zgrade za trgovinu			2,10%
"V"–Klasif. broj 126001 – Muzeji i biblioteke			2,37%
"G"–Klasif. broj 211201 – Ostali putevi i ulice			41,58%
"V"–Klasif. broj 124210 – Garaže			20,41%

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ – Чедомир М. Марковић, дипл. инж. арх. 300 1174 03 – ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

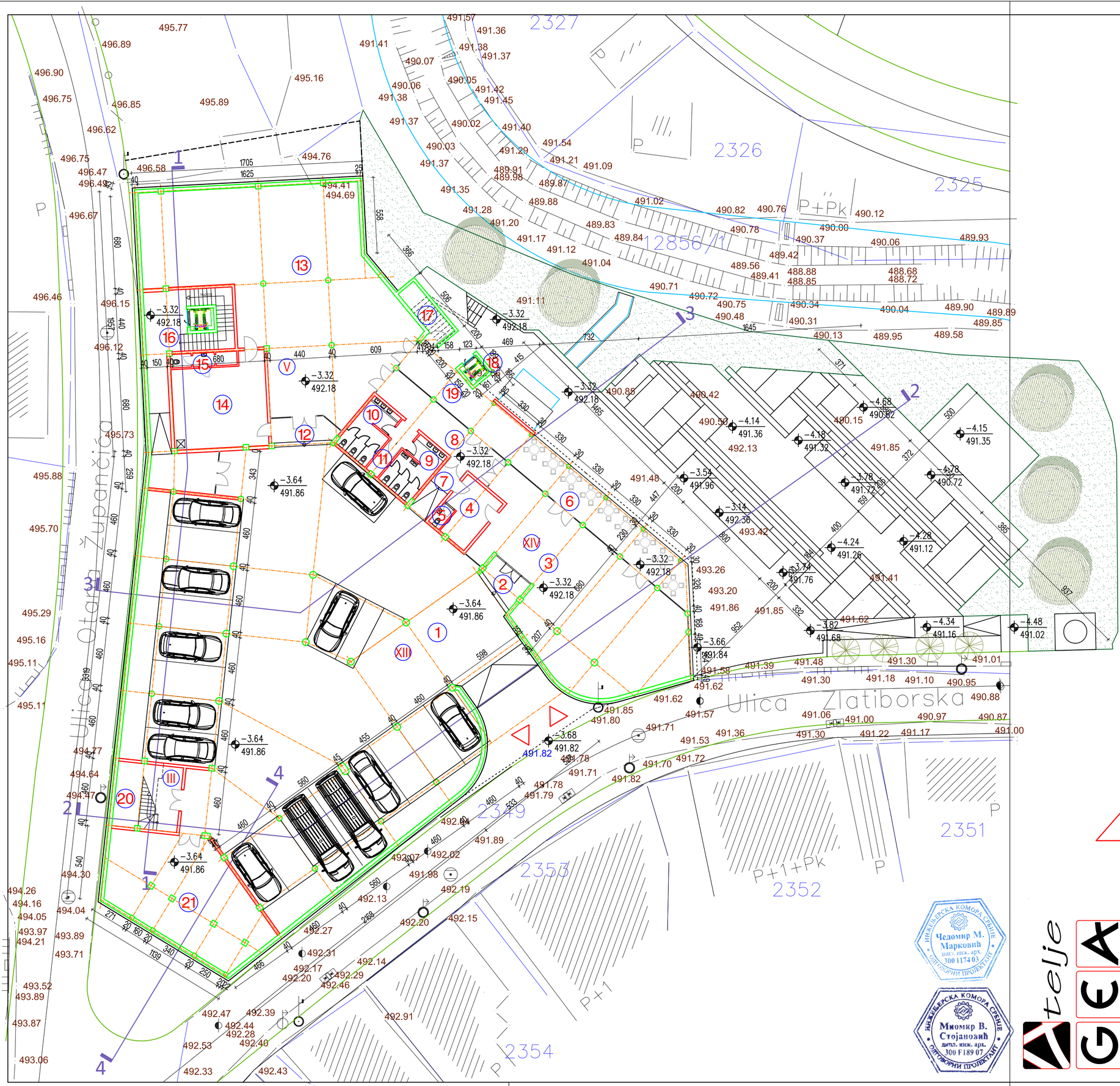
ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ – Миомир В. Стојановић, дипл. инж. арх. 300 F189 07 – ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

Atelje GEA – Građevinarstvo Enterijeri Arhitektura

Atelje za projektovanje i inženjering, tel. 060 414-585-0, 063 421-018,
ul.Partizanska br.10/A26, 17500 Vranje, www.ateljegea.rs

OBJEKAT: Starogradski kompleks Borin grad u naselju Tulbe	MESTO GRADNJE: K.O. Vranje 1
INVESTITOR: Grad Vranje, ul. Kralja Milana br. 1	

	potpis:	sadržaj crteža:	razmera:
glavni projektant: d.i.a. Čedomir Marković, 300 1174 03		Situacioni plan	1:500
odgovorni projektant: d.i.a. Đani Veličković, 321 A301 21			
saradnik arh konzervator: d.i.a. Miomir Stojanović, 300 F189 07		znak: 1 / oznaka i naziv projekta: ARHITEKTURA / oznaka: IDR	br. lista: 01
datum: Decembar, 2025.god.	br. tehničkog dnevnika: 39/2025		



Основа подрума

Р. бр.	Затворене/ Отворене	Назив просторије	П. нето (м2)	П. нето (м2)
Посебни део XIII				734.09
1	Затворене	Паркинг простор	734.09	
Посебни део XIV				210.00
2	Затворене	Улаз Винарије	7.82	
3		Винарија	142.73	
4		Кухиња	13.21	
5		Санитарни чвор	1.80	
6	Отворене	Тераса	44.44	
Посебни део XV-Заједничке просторије				186.84
7	Затворене	Улаз	7.70	
8		Предпростор	27.87	
9		Мушки санитарни чвор	12.20	
10		Женски санитарни чвор	12.20	
11		Остава за одржавање	2.90	
21		Техничка просторија	80.65	
17		Остава	7.09	
18		Лифт	2.56	
19	Отворене	Наткривени простор	33.67	
Посебни део V				333.78
12	Затворене	Улаз мултифункционални простор	9.66	
13		Мултифункционални простор	221.92	
14		Кухиња	42.83	
15		Санитарни чвор	5.57	
16		Ходник са лифтом	53.81	
Посебни део III				23.06
20	Затворене	Подрумска просторија	23.06	
Укупно НЕТО затворене површине			1409.67	
Укупно НЕТО отворене површине			78.11	
Укупно НЕТО површина			1487.77	
Укупно БРУТО површина			1589.78	

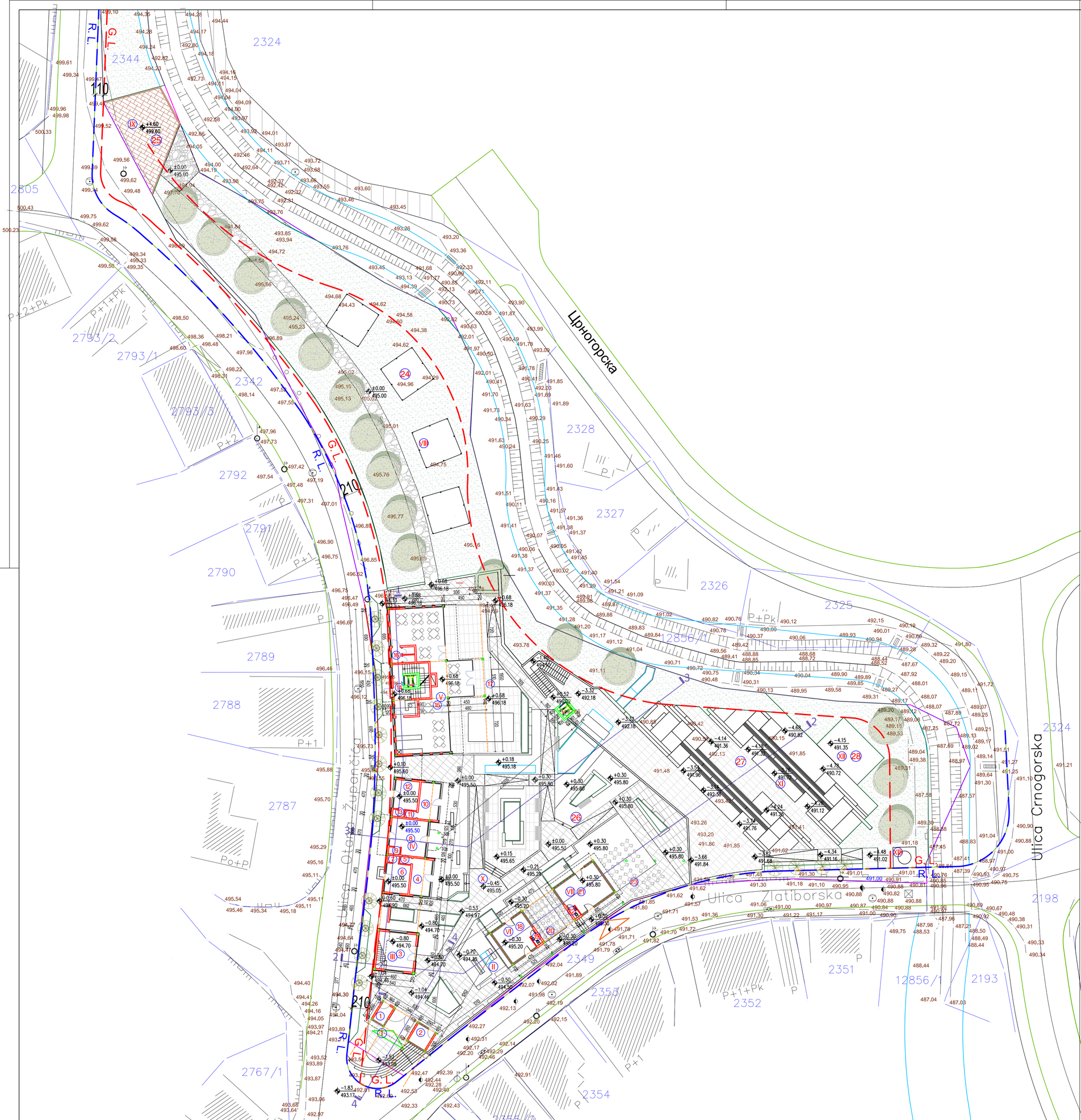
Ulaz/izlaz - parking garaža

Atelje za projektovanje i in'enjering, ul.Partizanska br.10/A26,
tel. 060 414-585-0, 063 421-018, 17500 Vranje, www.ateljegea.rs

OBJEKAT: Starogradski kompleks Borin grad u naselju Tulbe | MESTO GRAĐNJE: K.O. Vranje 1

INVESTITOR: Grad Vranje, ul. Kralja Milana br. 1

glavni projektant: d.i.a. Čedomir Marković, 300 1174 03	potpis:	sadržaj crte'a: Osnova podruma		razmera: 1:200
odgovorni projektant: d.i.a. Dani Veljković, 321 A301 21				
saradnik za konzervator: d.i.a. Miomir Stojanović, 300 F189 07		znak: 1	oznaka i naziv projekta: ARHITEKTURA	oznaka: IDR	br.lista: 02
datum: Decembar, 2025.god.	br. tehn-kog dnevnika: 39/2025			



Основа приземља

Р. бр.	Затворени/ Отворени	Назив простора/је		П нето (м 2)
Посебни део I Улазна капија				
1	Затворени	Обезбеђење	4.16	10.66
2	Затворени	Суверенири	6.50	
Посебни део III Вранье кроз векове				
3	Затворени	Изложбени простор	24.01	24.01
Посебни део IV Мали локали+Дупани				
Локал 1				
4	Затворени	Пословни простор	12.19	13.53
5		Санитарни чвор	1.34	
Локал 2				
6	Затворени	Пословни простор	11.72	13.06
7		Санитарни чвор	1.34	
Локал 3				
8	Затворени	Пословни простор	20.91	22.26
9		Санитарни чвор	1.35	
Локал 4				
10	Затворени	Пословни простор	12.19	13.53
11		Санитарни чвор	1.34	
Локал 5				
12	Затворени	Пословни простор	11.72	13.06
13		Санитарни чвор	1.34	
Посебни део V Мали хотел са рестораном				
Локал 6				
14	Затворени	Улазни хол хостела	28.16	263.66
15		Ресторан	107.87	
16		Санитарни чвор	5.83	
17	Отворени	Тераса	121.79	
Посебни део VI Поспастичара				
Локал 7				
18	Затворени	Пословни простор	21.06	76.10
19		Санитарни чвор	1.26	
20	Отворени	Тераса	53.78	
Посебни део VII Кафе поспастичара				
Локал 8				
21	Затворени	Пословни простор	27.71	118.29
22		Санитарни чвор	1.26	
23	Отворени	Тераса	89.32	
Посебни део VIII				
24	Отворени	Сеници 4 комада по 24.42 метра квадратних		99.68
Посебни део IX				
25	Отворени	Видиковац		69.65
Посебни део X				
26	Отворени	Плато		865.44
Посебни део XI				
27	Отворени	Бетонске трибине		580.46
Посебни део XII				
28	Отворени	Бина		37.50
Укупно НЕТО затворене површине		303.26		
Укупно НЕТО отворене површине		1917.51		
Укупно НЕТО површина		2220.87		
Укупно БРУТО површина		2335.16		

Рекапитулација површина

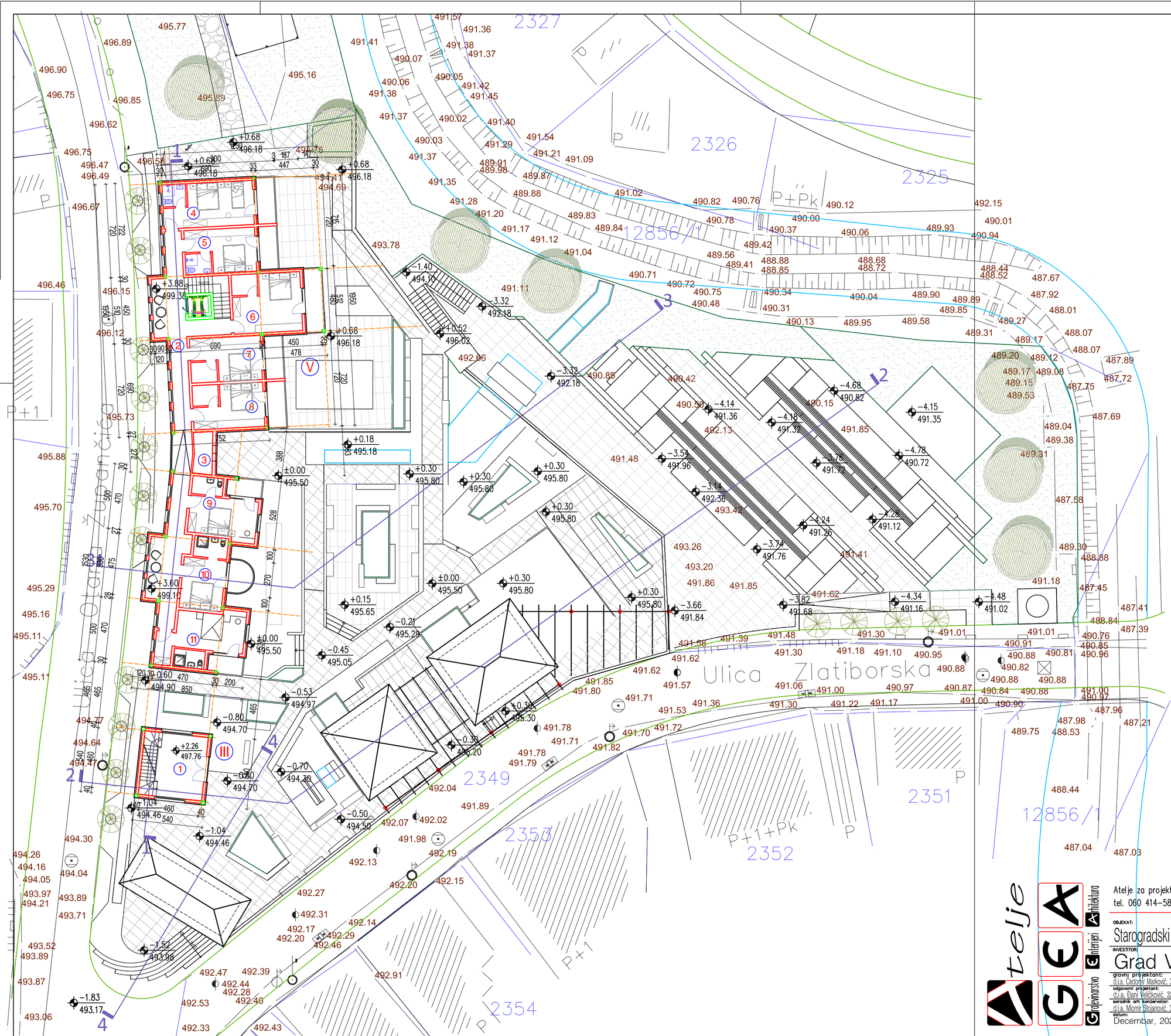
	НЕТО површина	БРУТО површина
ПОДРУМ	1487.77	1589.78
ПРИЗЕМЉЕ	2220.87	2335.16
ПРВИ СПРАТ	285.12	353.53
ДРУГИ СПРАТ	24.01	30.25
УКУПНА ПОВРШИНА	4017.78	4308.71

Чедомир М. Марковић дипл. инж. арх. 300 L17403

Миомир В. Стојановић дипл. инж. арх. 300 F189 07

Atelje za projektovanje i in'enjering, tel. 060 414-585-0, 063 421-018,
ul.Partizanska br.10/A26, 17500 Vranje, www.ateljegea.rs

OBJEKAT: Starogradski kompleks Borin grad u naselju Tulbe
MESTO GRADNJE: K.O. Vranje 1
PROJEKTOM: Grad Vranje, ul. Kralja Milana br. 1
GLAVNI PROJEKTANT: dia. Čedomir Marković, 300 1174 03
ODGOVORNI PROJEKTANT: dia. Dara Veljković, 321 A305 21
SARADNICI PO SEKTORIMA: dia. Miomir Stojanović, 300 F189 07
SADRŽAJ: Osnova prizemlja
R.: 1:250
MESTO I DATUM: Decembar, 2025.god.
BROJ: 39/2025
LIST: 1
SEKTOR: ARHITEKTURA
IDR
BROJ: 03



Основа првог спрата

Р.бр.	Затворене/ Отворене	Назив просторије		П.нето (м 2)
Посебни део III				
1	Затворене	Изложбени простор	24.01	24.01
Посебни део IV				
2	Затворене	Ходник са лифтом	60.02	64.69
		Просторија за одржавање	4.67	
3	Соба 1			
	Затворене	Простор за спавање	20.14	28.09
		Купатило	3.06	
	Отворене	Тераса	4.89	
4	Соба 2			
	Затворене	Простор за спавање	14.93	22.61
		Купатило	3.16	
	Отворене	Тераса	4.52	
5	Соба 3			
	Затворене	Простор за спавање	20.47	30.52
		Купатило	3.20	
	Отворене	Тераса	6.85	
6	Соба 4			
	Затворене	Простор за спавање	14.93	22.61
		Купатило	3.16	
	Отворене	Тераса	4.52	
7	Соба 5			
	Затворене	Простор за спавање	14.93	22.98
		Купатило	3.16	
	Отворене	Тераса	4.89	
8	Соба 6			
	Затворене	Простор за спавање	15.68	22.52
		Купатило	3.31	
	Отворене	Тераса	3.52	
9	Соба 7			
	Затворене	Простор за спавање	12.77	21.01
		Купатило	4.16	
	Отворене	Тераса	4.08	
10	Соба 8			
	Затворене	Простор за спавање	19.26	26.10
		Купатило	3.31	
	Отворене	Тераса	3.52	
Укупно НЕТО затворене површине			248.32	
Укупно НЕТО отворене површине			36.80	
Укупно НЕТО површина			285.12	
Укупно БРУТО површина			353.53	

Атеље за пројектовање и ин'енјеринг, ул.Партизанска бр.10/А26,
тел. 060 414-585-0, 063 421-018, 17500 Врање, www.ateljegea.rs

ОБЈЕКАТ: Старогрудски комплекс Борин град у насељу Тулбе

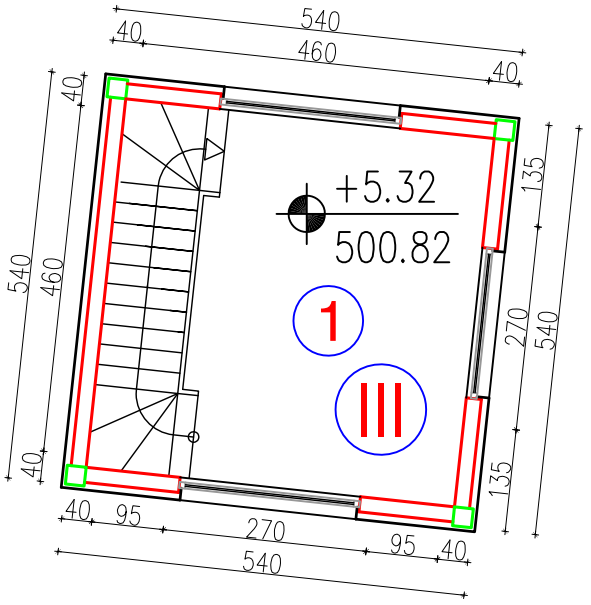
МЕСТО ГРАДЊЕ: К.О. Врање 1

ИНВЕСТИТОР: Град Врање, ул. Краља Милана бр. 1

главни пројектант: д.и.а. Чедомир Марковић, 300 1174 03	потпис:	садржај цртежа: Основа првог спрата	размера: 1:200
одговорни пројектант: д.и.а. Дани Вељковић, 321 А301 21			
сарадник за конзерватор: д.и.а. Миомир Стојановић, 300 F189 07	знак:	ознака и назив пројекта: 1 ARHITEKTURA	ознака: IDR	бр.листа: 04
датум: Децембар, 2025.год.	бр. техн.-ког дневника: 39/2025			

Чедомир М. Марковић, инж. арх. 300 1174 03 — Одговорни пројектант

Миомир В. Стојановић, дипл. инж. арх. 300 F189 07 — Одговорни пројектант



Основа другог спрата		
Р. Бр.	Назив просторије	П. нето (м 2)
Посебни део III		
1	Изложбени простор	24.01
Укупно НЕТО површина		24.01
Укупно БРУТО површина		30.25

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Чедомир М. Марковић
дипл. инж. арх.
300 1174 03
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Миомир В. Стојановић
дипл. инж. арх.
300 F189 07
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

Atelje GEA
Arhitektura Enterijeri Građevinarstvo
Atelje za projektovanje i in'enjering, ul.Partizanska br.10/A26,
tel. 060 414-585-0, 063 421-018, 17500 Vranje, www.ateljegea.rs

OBJEKAT: Starogradski kompleks Borin grad u naselju Tulbe
MESTO GRADNJE: K.O. Vranje 1
INVESTITOR: Grad Vranje, ul. Kralja Milana br. 1

glavni projektant: d.i.a. Čedomir Marković, 300 1174 03	potpis:	sadržaj crteža: Osnova drugog sprata			razmera: 1:100
odgovorni projektant: d.i.a. Đani Veličković, 321 A301 21					
saradnik arh konzervator: d.i.a. Miomir Stojanović, 300 F189 07		znak: 1	oznaka i naziv projekta: ARHITEKTURA	oznaka: IDR	br.lista: 05
datum: Decembar, 2025.god.	br. tehničkog dnevnika: 39/2025				

Ulica Crnogorska

Ulica Otona Župančića

Ulica Zlatiborska

2324 2326 2325 2327 2328 2198 2193 2354 2355/2 2353 2349 2351 2352 2343 2345 2342 2344 2324 2793/2 2793/1 2793/3 2792 2791 2790 2789 2788 2787 2768/1 2767/2 2767/1 12856/1

P+1+Pk P+2 P+1 Po+P P

Atelje za projektovanje i in'enjering,
tel. 060 414-585-0, 063 421-018,
ul.Partizanska br.10/A26,
17500 Vranje, www.ateljegea.rs

OBJEKAT: Starogradski kompleks Borin grad u naselju Tulbe

MESTO GRADNJE: K.O. Vranje 1

INVESTITOR: Grad Vranje, ul. Kralja Milana br. 1

glavni projektant: dia Cvetina Marković 300 11740 ...

odgovorni projektant: dia Dina Vasović 301 A202 ...

ovlašćeni inženjer: dia Mirni Stojnović 300 F189 07 ...

NAZIV PROJEKTA: Peta fasada

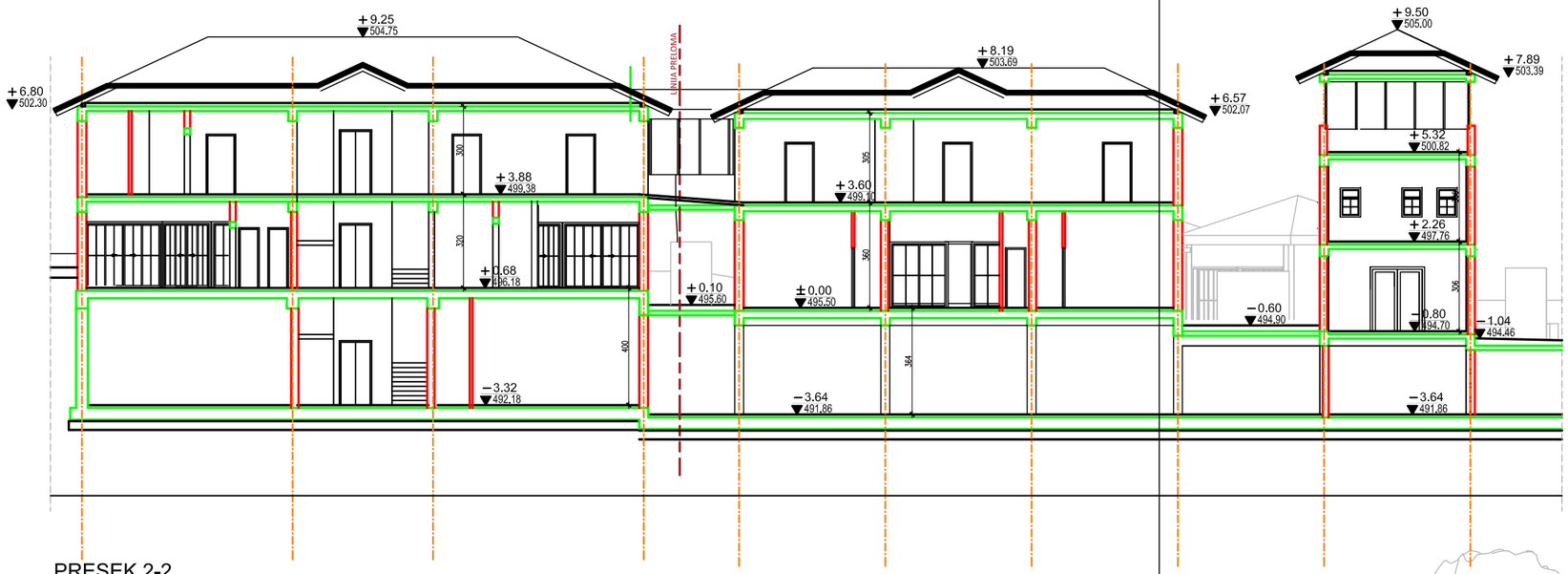
RAZMERA: 1:250

Decembar, 2025.god. | 39/2025 | T | ARHITEKTURA | IDR | 06

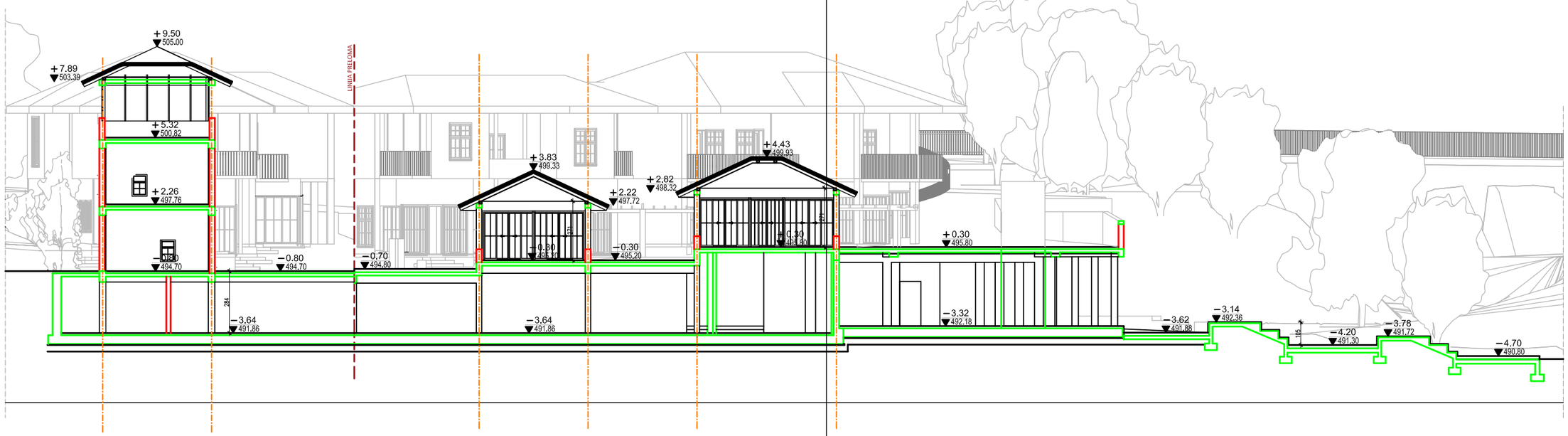
Челомир М. Марковић
број лиц. арх.
300 11740 03

Миомир В. Стојановић
број лиц. арх.
300 F189 07

PRESEK 1-1



PRESEK 2-2



Atelje za projektovanje i in'enjering, ul.Partizanska br.10/A26,
tel. 060 414-585-0, 063 421-018, 17500 Vranje, www.ateljegea.rs

OBJEKAT: Starogradski kompleks Borin grad u naselju Tulbe

MESTO GRADNJE: K.O. Vranje 1

INVESTITOR: Grad Vranje, ul. Kralja Milana br. 1

glavni projektant: d.i.a. Čedomir Marković, 300 1174 03

odgovorni projektant: d.i.a. Đani Veličković, 321 A301 21

saradnik arh konzervator: d.i.a. Miomir Stojanović, 300 F189 07

potpis:

sadržaj crteža: Preseci

razmera: 1:200

datum: Decembar, 2025.god.

br. tehničkog dnevnika: 39/2025

znak: T

oznaka i naziv projekta: ARHITEKTURA

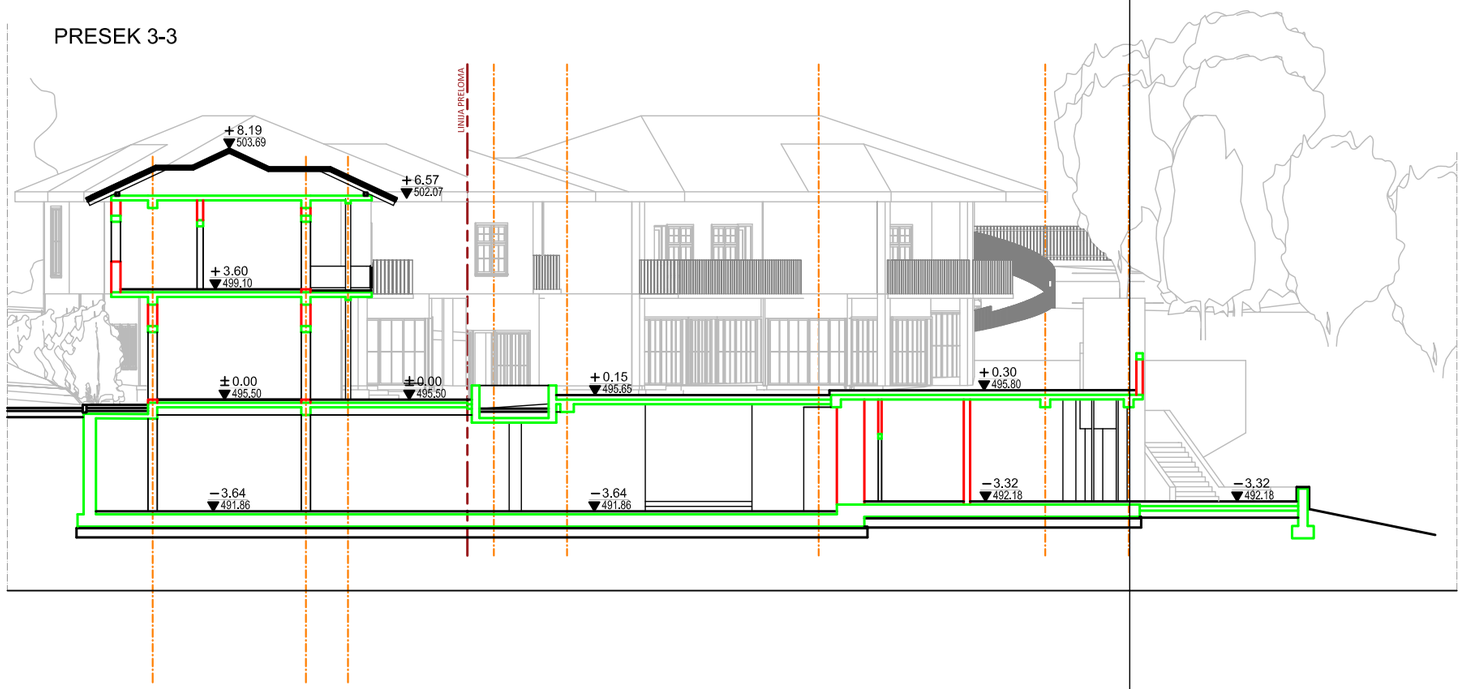
oznaka: IDR

br.lista: 07

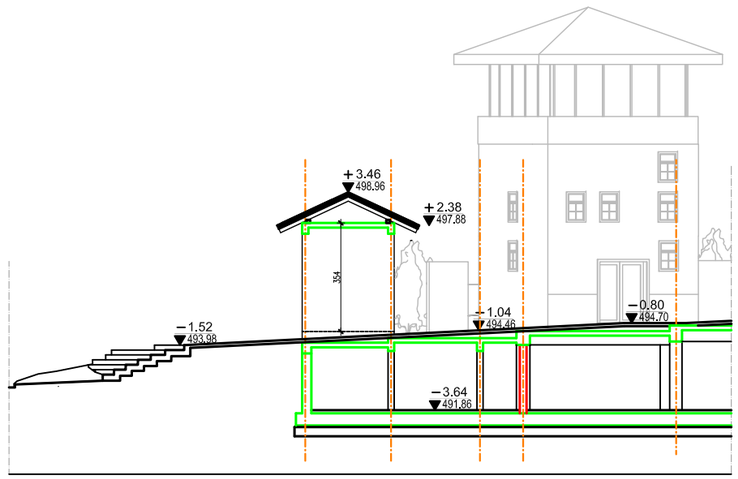
INŽENJERSKA Kkomora SRBIJE — Čedomir M. Marković, dipl. inž. arh. 300 1174 03 — ODGOVORNI PROJEKTANT

INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE — Miomir B. Stojanović, dipl. inž. arh. 300 F189 07 — ODGOVORNI PROJEKTANT

PRESEK 3-3



PRESEK 4-4



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Чедомир М. Марковић
дипл. инж. арх.
300 1174 03
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Мирослав В. Стојановић
дипл. инж. арх.
300 F189 07
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

Ateljе GEA Arhitektura Enterijeri Građevinarstvo

Atelje za projektovanje i in'enjering, ul.Partizanska br.10/A26,
tel. 060 414-585-0, 063 421-018, 17500 Vranje, www.ateljegea.rs

OBJEKAT: Starogradski kompleks Borin grad u naselju Tulbe

MESTO GRADNJE: K.O. Vranje 1

INVESTITOR: Grad Vranje, ul. Kralja Milana br. 1

glavni projektant: d.i.a. Čedomir Marković, 300 1174 03	potpis:	sadržaj crteža: Preseci		razmera: 1:200	
odgovorni projektant: d.i.a. Đani Veličković, 321 A301 21					
saradnik arh konzervator: d.i.a. Mlomir Stojanović, 300 F189 07		znak: 1	oznaka i naziv projekta: ARHITEKTURA	oznaka: IDR	br.lista: 08
datum: Decembar, 2025.god.	br. tehničkog dnevnika: 39/2025				

ISTOČNA FASADA



JUŽNA FASADA



ZAPADNA FASADA



SEVERNA FASADA



Atelje GEA arhitektura enterijeri građevinarstvo

Atelje za projektovanje i in'enjering, ul.Partizanska br.10/A26,
tel. 060 414-585-0, 063 421-018, 17500 Vranje, www.ateljegea.rs

Inženjerska komora Srbije — Čedomir M. Marković, dipl. inž. arh. 300 1174 03 — Odgovorni projektant

Inženjerska komora Srbije — Miomir B. Stojanović, dipl. inž. arh. 300 F189 07 — Odgovorni projektant

OBJEKAT: Starogradski kompleks Borin grad u naselju Tulbe | MESTO GRAĐNJE: K.O. Vranje 1

INVESTITOR: Grad Vranje, ul. Kralja Milana br. 1

glavni projektant: d.i.a. Čedomir Marković, 300 1174 03 | potpis:

odgovorni projektant: d.i.a. Dani Veličković, 321 A301 21

saradnik arh konzervator: d.i.a. Miomir Stojanović, 300 F189 07

datum: Decembar, 2025.god. | br.glavnog projekta: 39/2025

sadržaj crte'a: Fasade | razmera: 1:200

znak: 1 | oznaka i naziv projekta: ARHITEKTURA | oznaka: IDR | br.lista: 09









ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Чедомир М. Марковић
дипл. инж. арх.
300 1174 03
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Миомир В. Стојановић
дипл. инж. арх.
300 F189 07
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

Ateljе GEA
Građevinarstvo Enterijeri Arhitektura

Atelje za projektovanje i in'enjering, ul.Partizanska br.10/A26,
tel. 060 414-585-0, 063 421-018, 17500 Vranje, www.ateljegea.rs

OBJEKAT: Starogradski kompleks Borin grad u naselju Tulbe
MESTO GRADNJE: K.O. Vranje 1
INVESTITOR: Grad Vranje, ul. Kralja Milana br. 1

glavni projektant: d.i.a. Cedomir Marković, 300 1174 03	potpis:	sadržaj crteža: 3d prikaz			razmera:
odgovorni projektant: d.i.a. Đani Veličković, 321 A301-21					
saradnik arh konzervator: d.i.a. Miomir Stojanović, 300 F189 07		znak: 1	oznaka i naziv projekta: ARHITEKTURA	oznaka: IDR	br.lista: 10
datum: Decembar, 2025.god.	br. tehn.-kog. dnevnika: 39/2025				







Atelje GEA
Građevinarstvo Enterijeri Arhitektura

Atelje za projektovanje i in'enjering, ul.Partizanska br.10/A26,
tel. 060 414-585-0, 063 421-018, 17500 Vranje, www.ateljegea.rs

INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Čedomir M. Marković
dipl. inž. arh.
300 1174 03
ODGOVORNI PROJEKTANT

INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Miomir B. Stojanović
dipl. inž. arh.
300 F189 07
ODGOVORNI PROJEKTANT

OBJEKAT: Starogradski kompleks Borin grad u naselju Tulbe

MESTO GRADNJE: K.O. Vranje 1

INVESTITOR: Grad Vranje, ul. Kralja Milana br. 1

glavni projektant: d.i.a. Čedomir Marković, 300 1174 03	potpis:	sadržaj crteža: 3d prikaz			razmera:
odgovorni projektant: d.i.a. Đani Veličković, 321 A301 21					
saradnik arh konzervator: d.i.a. Miomir Stojanović, 300 F189 07		znak: 1	oznaka i naziv projekta: ARHITEKTURA	oznaka: IDR	br.lista: 11
datum: Decembar, 2025.god.	dr. tehn. kog dnevnika: 39/2025				







Čedomir M. Marković
дипл. инж. арх.
300 1174 03
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ
ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

Мирослав В. Стојановић
дипл. инж. арх.
300 F189 07
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ
ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

Atelje GEA
Arhitektura
Enterijeri
Građevinarstvo

Atelje za projektovanje i in'enjering, ul.Partizanska br.10/A26,
tel. 060 414-585-0, 063 421-018, 17500 Vranje, www.ateljegea.rs

OBJEKAT: Starogradski kompleks Borin grad u naselju Tulbe

MESTO GRADNJE: K.O. Vranje 1

INVESTITOR: Grad Vranje, ul. Kralja Milana br. 1

glavni projektant: d.i.a. Čedomir Marković, 300 1174 03 — potpis:

odgovorni projektant: d.i.a. Dani Veličković, 321 A301 21

saradnik arh konzervator: d.i.a. Miomir Stojanović, 300 F189 07

datum: Decembar, 2025.god.

br. tehn. knj. dnevnika: 39/2025

sadr'aj crte'a: 3d prikaz

razmera:

znak:	oznaka i naziv projekta:	oznaka:	br.lista:
1	ARHITEKTURA	IDR	12

Д. ПРАТЕЋА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ

AAAE6067323274880

ПР-ЕНГ-01.19/01

Дистрибутивно подручје Ниш
Огранак Врање
Маричка бр. 8, 17501 Врање
Наш број: Д.10.22-531073/2-25
Баш број: сл.17/2025-3/СМ
Датум: 31-12-2025.

ГРАД ВРАЊЕ
КАБИНЕТ ГРАДОНАЧЕЛНИКА
Краља Милана бр. 1
17501 Врање

ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду за изградњу старограданског комплекса Борин Град у насељу Тулбе у Врању, на кат.парц. бр 13041 КО Врање 1

Поводом Вашег захтева бр. Д.10.22-531073/1-25 од 30.12.2025. године, којим тражите Услове за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду за изградњу старограданског комплекса Борин Град у насељу Тулбе у Врању, на кат.парц. бр 13041 КО Врање 1, обавештавамо Вас следеће:

На простору обухваћеном урбанистичким пројектом постоји подземни вод у надлежности Електродистрибуције Србија Д.О.О. Београд, Огранак Врање и то:

- **10kV подземни вод од ТС 10/04kV „Тулбе“ до ТС 10/04kV „Пржарска 2“**

Такође, постоји и 0.4kV надземна нисконапонска мрежа која није геодетски снимљена.

У прилогу је дат географски приказ ситуације са 10kV подземним водовима.

Приликом пројектовања, изградње и употребе објеката предвиђених овим Урбанистичким пројектом, потребно је испоштовати 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.

Према чл. 26. Правилника о техничким нормативима за изградњу електроенергетских надземних водова („Службени лист СФРЈ“ , бр.6/92), за улице у насељеним местима или градовима, сигурносна висина изнад тротоара износи 5,0 m, а изнад коловоза или колског улаза 6,0 m.

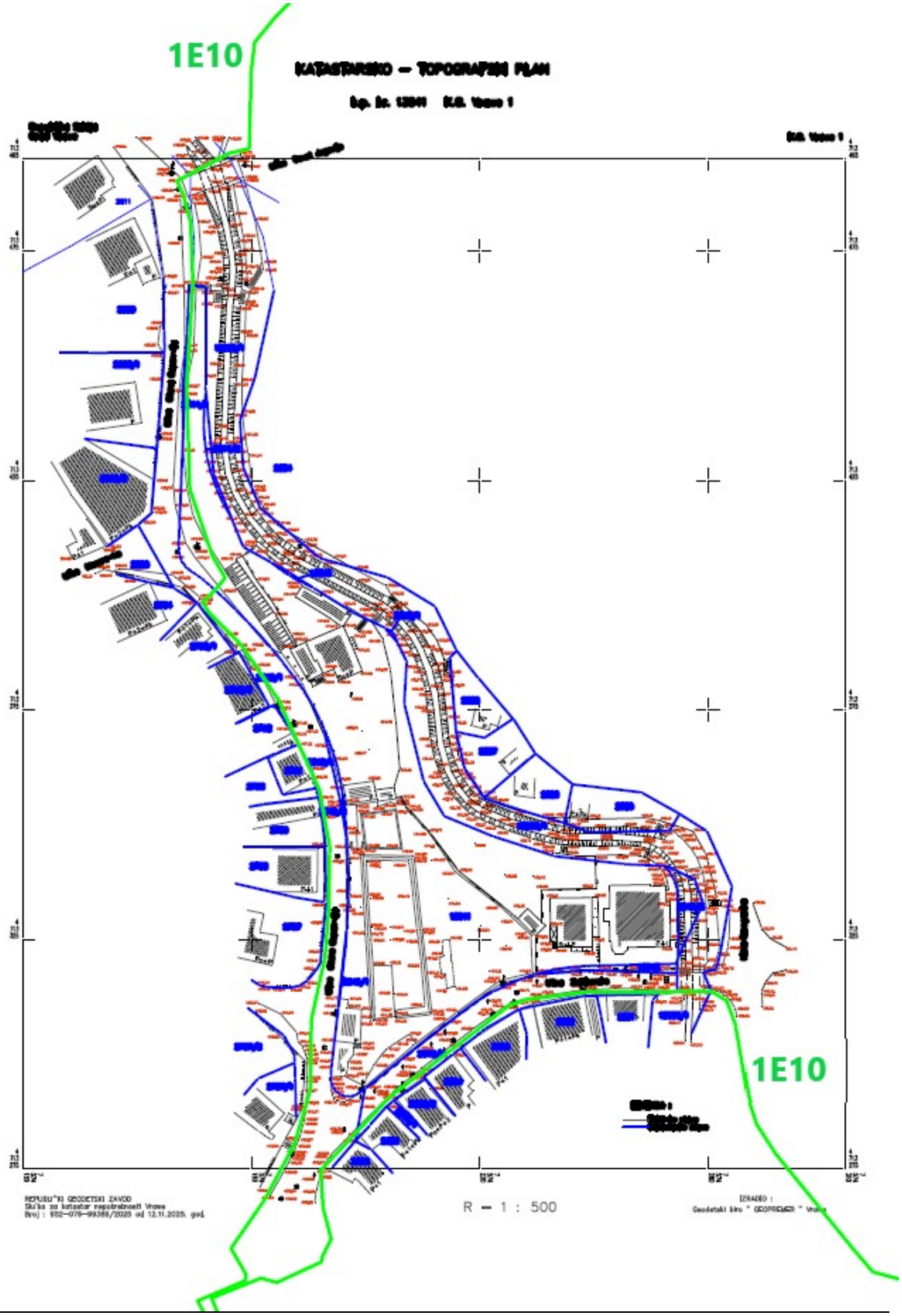
Електродистрибуција Србије д.о.о. * Београд *

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: 7932/3-2026 у вези са 597481/3-2025 С. Китановић
ДАТУМ: 09.01.2026.
ИНТЕРНИ БРОЈ:
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ
СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ
НИШ, ВОЖДОВА 11
ВЕЗА: Предмет ван ЦЕОП-а.

На захтев Града Врања, Кабинета Градоначелника, (односно Градске управе, Одељење за урбанизам, имовинско-правне послове, комунално стамбене делатности и заштиту животне средине) са адресом Ул. Краља Милана бр. 1, 17500, Врање, број сл. 17/2025-3/СМ од 25.12.2025. г., на основу члана 53а, а у вези са чланом 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09 10 УС, 24/11, 121/12, 13 УС, 50/13 УС, 98/13 УС, 132/14 1 1 3 1 и 2/19), члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“ број 113 01 9 01 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

Т Е Х Н И Ч К Е У С Л О В Е

за издавање локацијских услова за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду ЗА ИЗГРАДЊУ СТАРОГРАДСКОГ КОМПЛЕКСА БОРИН ГРАД У НАСЕЉУ ТУЛБЕ У ВРАЊУ, на Кат. Парц. бр. 13041 К.О. Врање 1, ОПШТИНА ВРАЊЕ,

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

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

1. Инвеститор извођач радова је обавезан да радове на предметном објекту, у односу на постојеће ТК објекте, предвиди и изведе према постојећим техничким прописима, упутствима ЗЈ ПТТ и наведеним условима.
. У зони извођења радова на изградњи инвестиционог објекта према приложеном захтеву постојећа телекомуникациона инфраструктура (ТК канализација, оптичка и претплатничка бакарна мрежа) приказана је у ситуационом плану у прилогу.
3. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим ТК објектима и кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;

. Пре почетка извођења радова потребно је обратити се надлежној служби „Телекома Србија” **Служба за мрежне операције Врање, шеф Тома Димитријевић, контакт телефон 017/417-081**, да би се извршила идентификација и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима;

. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих ТК објеката и каблова. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ТК мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација.

. Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би на било који начин дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности постојећих ТК објеката и каблова;

. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл)

. У случају евентуалног оштећења постојећих ТК објеката и каблова или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузећу „Телеком Србија” а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида ТК саобраћаја);

9. Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих телекомуникационих објеката, Телеком Србија ће овластити инвеститора објекта за чију се изградњу издају услови, да у име и за рачун „Телекома Србија“, о свом трошку, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на измештању постојећих објеката електронских комуникација, што ће регулисати Уговором.

10. Извод из пројекта који садржи свеску са решењем измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србија“, предмер материјала и радова и графичку документацију за предметне радове измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србија“ , треба доставити обрађивачу услова ради верификације.

11. Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих ТК објеката/каблова, изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима. Обавеза инвеститора је и да, уколико је за предметну врсту радова прописана обавеза регулисања имовинско правних односа, исте регулише за будуће трасе линијских инфраструктурних објеката електронских комуникација „Телекома Србије“, пре почетка изградње.

1 . Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови.

13. Приликом избора извођача радова на измештању постојећих ТК каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова „Телекома Србија” а.д.

1 . Обавеза инвеститора је да извођачу радова поред остале техничке документације достави и копију издатих услова (текст и ситуације) и Техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова угрожених изградњом, на које је „Телеком Србија“ а.д. дао своју сагласност. За не поступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.

1 . Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 15 дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова, који се изводе пре грађевинских радова на изградњи предметног објекта, у писаној форми обратити „Телекому Србија" а.д, Служби за планирање и изградњу мреже Ниш, Вождова 11, у чијој надлежности се налази зона планиране изградње, ради вршења стручног надзора са обавештењем о датуму почетка радова и именима и контакт телефонима надзорног органа и руководиоца градилишта.

1 . „Телеком Србија" ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д.

1 . По завршетку радова инвеститор/извођач радова је у обавези да у писаној форми обавестити предузеће „Телеком Србија" а.д. да су радови на изградњи овог објекта завршени.

1 . По завршетку радова на измештању ТК објеката/каблова потребно је извршити контролу квалитета изведених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави Пројекат изведеног објекта, геодетски снимак и потврду Републичког геодетског завода о извршеном геодетском снимању водова, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије.

19. Након завршетка свих активности дефинисаних Уговором, потребно је да одговорна лица за праћење реализације Уговора доставе надлежној Служби за планирање и изградњу мреже Ниш потписан Записник.

0. Како на траси предметног објекта постоји интерес и потреба ,,Телеком а Србије" за проширење постојеће ТКК, потребно је да инвеститор или извођач, најаве почетак радова, најмање 30 дана раније, да би смо и ми спремно ушли и планирали даље активности.

За сва евентуална обавештења у вези издатих Услова 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** [redacted].

Прилог: 1. Ситуациони план са уцртаном постојећом ТК инфраструктуром (ПДФ и ДВГ) и

. Инструкције за плаћање.

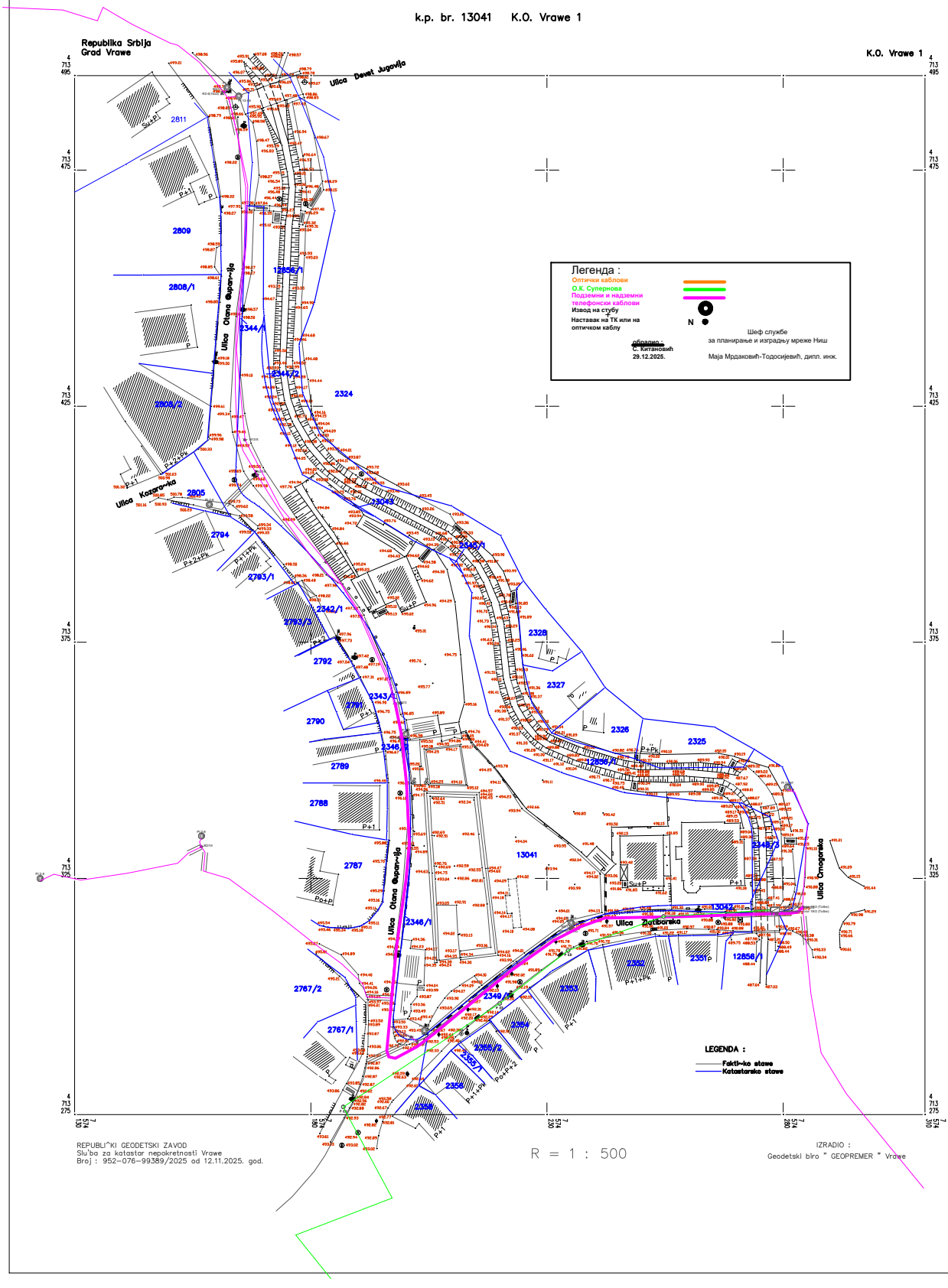
Шеф службе за планирање и изградњу мреже Ниш

[redacted]
Маја Мрдаковић Тодосијевић, дипл.инж.

Telekom Srbija	Naziv objekta: Izd. lok. usl. za izr. STAROGR. KOMPLEKSA BORIN GRAD U NAS. TULBE, U VRANJU, na K.P. 13041, KO VRANJE 1.	Razmera: 1:500	List: 1

KATASTARSKO – TOPOGRAFSKI PLAN

k.p. br. 13041 K.O. Vrawe 1



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

Број: 4112/2
Датум: 29.12.2025. године
Врање

Јавно предузеће „Водовод" Врање у поступку по захтеву број: **сл. 17/2025-3/СМ** од 25.12.2025. године, Града Врања, Градске Управе, Одељења за урбанизам, за издавање техничких услова за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону мрежу, за издавање локацијских услова за **израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду за изградњу старограданског кимплекса Борин град у насељу Тулбе у Врању,** на кат.парц. бр. **13041 КО Врање 1,** подносица захтева **Града Врања** 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 атмосверских 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 објекат изграђен.
2. Изузетно, када не постоји техничка могућност прикључења непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објекат 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 објекат 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 објекат, 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.

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 х 1.0м са дубином 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 грађевиснку дозволу или идејни пројекат**, коју израђује Инвеститор, **доставити на сагласност 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 очитавање, 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 очитавање ван стамбене јединице, подобном за

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. 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.
27. 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.
28. Износ накнаде за прикључење као и накнаде стварних трошкова израде услова за пројектовање и прикључење, наплаћује се према важећем ценовнику ЈП Водовод Врање.

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 110мм,** профила **АЦЦ ДН 60мм** и профила **АЦЦ ДН 100мм**. Приближна дубина постојеће водоводне мреже је од 1.00 - 1.50 м.
2. Радни притисак у градској водоводној мрежи на месту прикључка износи 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.
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

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

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. Индустријски 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. Индустријски 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 ЈП Водовод Врање**. Документације не сме бити старија од 6 месеци.
10. Пројектом предвидети ревизиono окно интерне канализације на растојеању од максимално 2м унутар регулационе линије парцеле.
11. Прикључак од ревизионог окна интерне канализације па до уличне канализационе мреже извести падом од 2% до 6% управно на улични канал искључиво у правој линији без хоризонталних ломова.
12. Пречник канализационог прикључка одређивати на основу хидрауличког 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. Пошто је градска канализациона мрежа сепаратног система, потребно је извршити посебно пројектовање фекалне и кишне канализације.
16. Повезивање дренажних подземних вода интерне канализације на јавну канализацију није дозвољено.
17. Забрањено је самовласно прикључење на јавну водоводну и канализациону мрежу.
18. 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.
19. 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.
20. 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 КАНАЛИЗАЦИОНЕ МРЕЖЕ

1. На приложеној ситуацији (графички прилог) је уцртан оквирни положај постојеће уличне канализационе мреже профила **ПВЦ ДН 200мм,** профила **АЦЦ ДН 200мм** и атмосферске канализационе мреже профила **БЕТ ДН 800мм**. Приближна дубина постојеће цеви је од 1.00м- 4.00м.
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 хидрауличког прорачуна, а не мање од ДН 200мм за уличне цеви, и ДН 160мм за кућне прикључке.

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

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 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 уцртаним подземним инсталацијама

Служба техничке припреме

Слађана Поповић, дипл.инж.арх.

ЈП УРБАНИЗАМ И
ИЗГРАДЊА ГРАДА ВРАЊА

Жиро рачун: 160-141886-54
200-3282690101008-88
Шифра делатности: 7111
Матични број: 17223437
ПИБ: 101767868

Деловодни број: 2493-1/25
Датум: 13.01.2026. год.
Врање

Град Врање
КАБИНЕТ ГРАДОНАЧЕЛНИКА

Предмет: Услови за израду урбанистичког пројекта за изградњу **СТАРОГРАДСКОГ КОМПЛЕКСА „БОРИН ГРАД“ У НАСЕЉУ ТУЛБЕ У ВРАЊУ**, на катастарској парцели 13041 КО Врање 1, у оквиру Плана генералне регулације Зоне 1 – Централна зона у Врању (Сл.гласник града Врања 14/25).

На основу Закона о путевима (Сл.гласник РС“ број 41/2018 и 95/2018 – др.закон), захтева Град Врање, са седиштем у улици Краља Милана бр.1 (ПИБ: 100548456; МБ:07179715), као и приложене документације (Катастарско-топографски план бр.952-076-99389/2025 од 12.11.2025.године Геопремер; Идејно решење од децембра 2025.године, Атеље „**GEA**“ . ул. Партизанска 10/А26, 17500 Врање, дипл.инж.арх. Ђ.Величковић број лиценце 321 А301 21) ван Службе за обједињену процедуру и урбанизам, Јавно Предузеће „Урбанизам и изградња града Врања“ даје:

УСЛОВЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Саобраћајни прикључак планиране изградње **СТАРОГРАДСКОГ КОМПЛЕКСА „БОРИН ГРАД“ У НАСЕЉУ ТУЛБЕ У ВРАЊУ**, на катастарској парцели 13041 КО Врање 1, у оквиру Плана генералне регулације Зоне 1 – Централна зона у Врању (Сл.гласник града Врања 14/25), која се непосредно наслања на стамбене саобраћајнице и то: к.п. бр.2342 (ул.Отона Жупанчића) Град Врање планираног попречног профила 6.50м(1.50м;5.00м;0.00м)и планираног попречног профила 5.50м(0.00м;5.50м;0.00м) на стамбену саобраћајницу к.п.бр. 2349 КО Врање 1 (ул. Златиборска) Град Врање планираног попречног профила 6.00м(0.00м;5.00м;1.00м;)

- Саобраћајни прикључак на стамбену саобраћајницу (к.п.бр.2349 КО Врање 1 – ул.Златиборска) попречног профила 6.00м(0.00м;5.00м;1.00м) која је асфалтирана-покоцкана и није изведена у планираном профилу дозвољава се прикључење.
- Улица је у делу где се налазе предметне парцеле са изведеним тротоаром, и у двосмерном је режиму саобраћаја. У Идејном решењу од децембра 2025.године Атеље **„GEA“ ул. Партизанска 10/А26, 17500 Врање, дипл.инж.арх. Ђ.Величковић број лиценце 321 А301 21** приказан је саобраћајни прикључак на овој улици,а према регулационо - нивелационом решењу ПГР Зоне 1 – Централна зона 1 у Врању, у ширини од минимум 6.00м за прилаз подземној гаражи како је и приказано у Идејном решењу од децембра 2025.године.
- Саобраћајни прикључак планирати на стамбену саобраћајницу (к.п.бр. 2349 КО Врање 1 – ул.Златиборска) попречног профила 6.00м (0.00м;5.00м;1.00м;), са радијусом лепеза прилагођених категорији предметне саобраћајнице.(графичкиприлог – регулација и нивелационог решењесаобраћаја);
- Саобраћајни прикључак пројектовати без трака за излив и убрзање возила са/на стамбену саобраћајницу (к.п.бр. 2349 КО Врање 1 – ул. - Златиборска);
- У делу улазног и излазног грла интерне саобраћајница исте нивелационо прилагодити коловозу стамбене саобраћајнице (к.п.бр. 2349 КО Врање 1 – ул. Златиборска);
- 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.

Жиро рачун: 160-141886-54
200-3282690101008-88
Шифра делатности: 7111
Матични број: 17223437
ПИБ: 101767868

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 стамбеној саобраћајници (к.п.бр. 2349 КО Врање 1 – ул. Златиборска);
- 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 (к.п.бр. 2349 КО Врање 1 – ул. Златиборска), 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 30cm са завршним слојем од туцаника дебљине 20cm, а тамо где су уређени тротоари и коловоз обавеза је квашење и сабијање за тротоаре 40MPa, коловоза 60MPa;
- 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;

ЈП УРБАНИЗАМ И
ИЗГРАДЊА ГРАДА ВРАЊА

Жиро рачун: 160-141886-54
200-3282690101008-88
Шифра делатности: 7111
Матични број: 17223437
ПИБ: 101767868

- 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 Услова за потребе израде урбанистичког пројекта уплати на жиро - рачун Ј.П. "Урбанизам и изградња града Врања" 200-3282690101008-88 у износу од 37.700,00 динара са ПДВ-ом.

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 израде Урбанистичког пројекта.

У Врању, 13.01.2026.године

`Обрадио:

Саша Цинцовић(графички део)

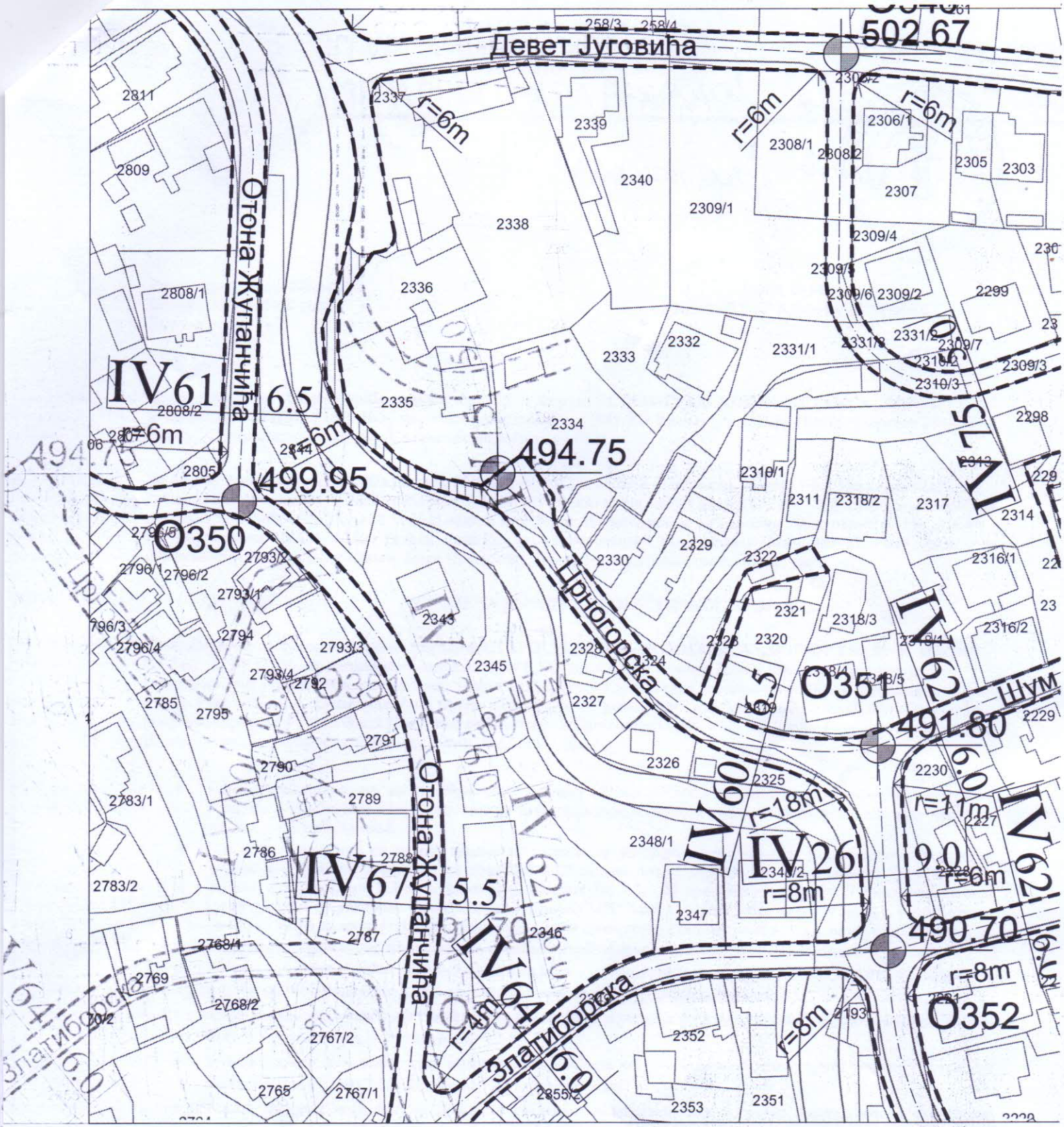
Тошић Оливера(текстуални део)

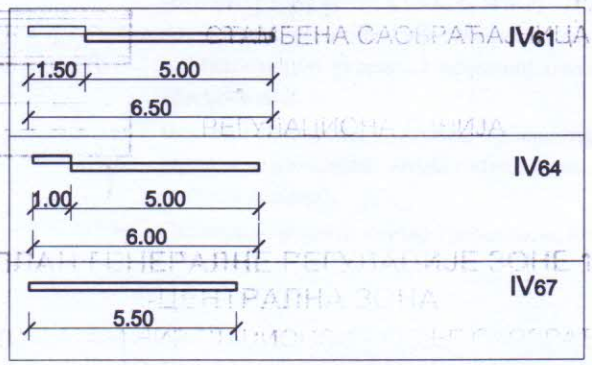
ЈП „Урбанизам и изградња града Врања"

директор

Дејан Станојевић

☎017 404 275; 017 404 274 ✉info@urbanizamvr.rs; WWW.URBANIZAMVR.RS ✎УЛ. ИВЕ ЛОЛЕ РИБАРА 1, 17501 ВРАЊЕ





СТАМБЕНА САОБРАЋАЈНИЦА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1
-ЦЕНТРАЛНА ЗОНА

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



Директор Костурко,

Кабинет Хидрогеника

Република Србија
ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ
Ниш, Добричка 2, тел. 018/523-414, факс 018/523-412
E-mail: kontakt@zzsknis.rs
Број: 167/1-03
Датум: 29.1.2026. године

АТЕЉЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ „ГЕА“

Партизанска 10
17500 ВРАЊЕ

Поштовани,

Атеље за пројектовање и инжењеринг „ГЕА“ – Врање (ул. Партизанска бр. 10, лок. А-26, 17500 Врање) поднео је Заводу за заштиту споменика културе Ниш захтев, у име инвеститора Града Врања, за процену усклађености достављене техничке документације – Идејно архитектонско решење за изградњу старограднског комплекса „Борин град“ у насељу Тулбе у Врању на к.п. бр. 13041 КО Врање 1, која ће бити саставни део урбанистичког, са мерама заштите за ПКИЦ „Тулбе“ из Студије заштите непокретног културног наслеђа (ПГР Врање – Зона 1), као и за давање стручног мишљење на приложену пројектну документацију.

Иако се локација на катастарској парцели бр. 130401 КО Врање 1 налази у обухвату просторно културно-историјске целине Тулбе, на локацији „Борин град“ не налазе се објекти који представљају непокретно културно наслеђе, те за предметни простор Студијом нису утврђивана посебни услови.

Примарно је применити услове из важеће планске документације и испоштовати општа правила уклапања комплекса у амбијент целине. Концепт је могуће усмеравати ка историјском архитектонско-урбанистичком принципу, који афирмише стари део града кроз увођење нових компатибилних садржаја. Анализирајући архитектуру новопланираних објеката у комплексу, стручног мишљења смо да није пожељно да њихово архитектонско обликовање експлицитно упућује на изглед већ постојећих непокретних културних добара.

Прикладније би било да се староварошка архитектура, карактеристична за развој Врања у 19. веку промовише кроз аутентичне новопројектоване објекте грађене у том духу. Такавим приступом би град Врање потенцијално добио нове аутентичне објекте, као резултат развоја и осавремењавања неправедно занемареног особеног архитектонског стила.

Када је реч о презентовању постојећих вредних историјских објеката, користимо прилику да вам укажемо на постојање више мостова из периода османске управе, који представљају раритет на нашим просторима. У непосредној близини предметне локације, у продужетку Златиборске улице, на к.п.бр. 2198 КО Врање I, налази један од четири лучна камена моста, који је делимично порушен и преправљен током времена. На мосту да се налази оригинална мермерна плоча са натписом и годином изградње, чиме је директно повезан са темом планираног комплекса. Сматрамо да је изградња оваквог комплеса прилика да се постојећи мост, као део културног наслеђа, сагледа и ревитализује кроз разраду предметног пројекта или неком од наредних активности.

С поштовањем,

ВД ДИРЕКТОРА

Душан Андрејевић

Доставити:
- Подносиоцу Захтева
- Архиви Завода

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

к.п. бр. 13041 К.О. Врање 1

Република Србија
Град Врање

К.О. Врање 1

Улица Девет Југовића

Улица Огана Жупанчића

Улица Козарачка

Улица Златиборска

Улица Црногорска

ЛЕГЕНДА :

Фактичко стање

Катастарско стање

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Врање
Број : 952-076-99389/2025 од 12.11.2025. год.

Р = 1 : 500

ИЗРАДИО :
Геодетски биро " ГЕОПРЕМЕР " Врање

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Врање

Врање

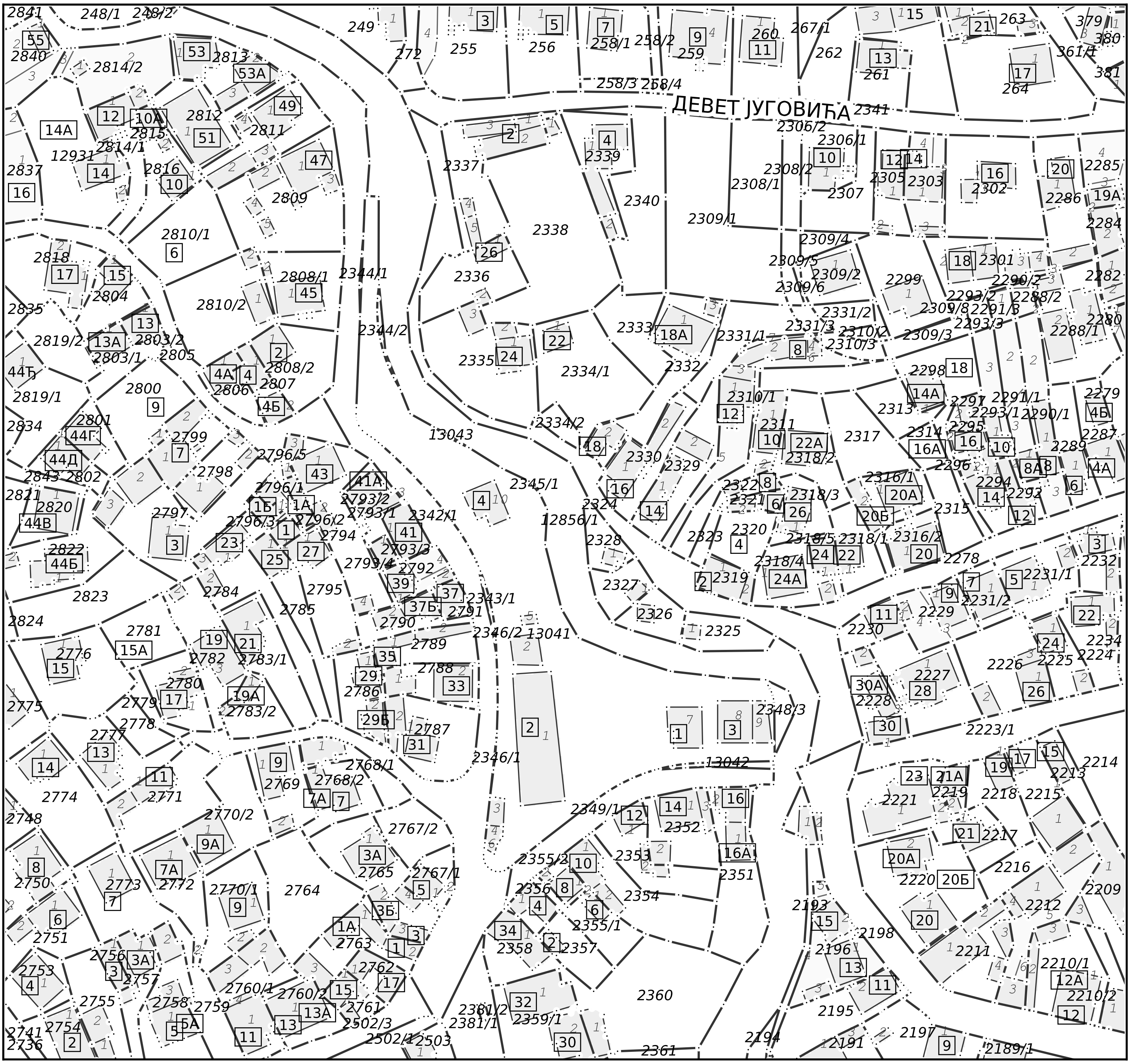
Број: 953-076-49048/2025

КО: Врање I

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број: 13041

Размера штампе: 1:1500



Датум и време издавања:

24.12.2025 године у 13:20

Овлашћено лице:

М.П. ______________________________

Одштампани примерак оригиналног електронског документа

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време	12/15/2025 11:04:27 AM
Правни основ	У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

ПРЕТРАГА ПО БРОЈУ ПАРЦЕЛЕ

Време штампе: 15.12.2025. 11:04:27

Резултати претраге

Датум ажурности	05.12.2025
ИД Општине	70432
Општина	ВРАЊЕ
ИД Катастарске општине	711241
Катастарска општина	ВРАЊЕ I

Парцела

Број листа непокретности	14976
Број парцеле	13041
Подброј парцеле	0
Површина парцеле [m²]	4254
Врста земљишта	ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Потес/Улица	ОТОНА ЖУПАНЧИЋА
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на парцели

Лице

Врста лица	ОРГАНИ ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000007179693
Назив	, ГРАД ВРАЊЕ
Место	ВРАЊЕ
Адреса	ПЕТИ КОНГРЕС 1/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	1
Површина дела парцеле [m²]	371
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ОТОНА ЖУПАНЧИЋА
Кућни број	

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време	12/15/2025 11:04:27 AM
Правни основ	У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Кућни под број	
Површина објекта [m²]	371
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	БАЗЕН
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	
Број надземних етажа	
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту

Лице

Врста лица	ОРГАНИ ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000007179693
Назив	ГРАД ВРАЊЕ
Место	ВРАЊЕ
Адреса	ПЕТИ КОНГРЕС 1/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	ДРЖАЛАЦ
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ДРЖАВНА РС
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Терет

Терети на објекту

Датум уписа	17.2.2011.
Врста терета	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Опис	
Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Део парцеле

Број дела парцеле	2
Површина дела парцеле [m²]	58
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време	12/15/2025 11:04:27 AM
Правни основ	У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Објекат

Потес/Улица	ОТОНА ЖУПАНЧИЋА
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	58
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	БАЗЕН
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	
Број надземних етажа	
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту

Лице

Врста лица	ОРГАНИ ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000007179693
Назив	ГРАД ВРАЊЕ
Место	ВРАЊЕ
Адреса	ПЕТИ КОНГРЕС 1/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	ДРЖАЛАЦ
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ДРЖАВНА РС
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Терет

Терети на објекту

Датум уписа	17.2.2011.
Врста терета	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Опис	
Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Део парцеле

Број дела парцеле	3

Површина дела парцеле [m²]	30
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ОТОНА ЖУПАНЧИЋА
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	30
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	
Број надземних етажа	
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту

Лице

Врста лица	ОРГАНИ ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000007179693
Назив	ГРАД ВРАЊЕ
Место	ВРАЊЕ
Адреса	ПЕТИ КОНГРЕС 1/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	ДРЖАЛАЦ
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ДРЖАВНА РС
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Терет

Терети на објекту

Датум уписа	17.2.2011.
Врста терета	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Опис	
Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време	12/15/2025 11:04:27 AM
Правни основ	У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Део парцеле

Број дела парцеле	4
Површина дела парцеле [m²]	19
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ОТОНА ЖУПАНЧИЋА
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	19
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	
Број надземних етажа	
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту

Лице

Врста лица	ОРГАНИ ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000007179693
Назив	ГРАД ВРАЊЕ
Место	ВРАЊЕ
Адреса	ПЕТИ КОНГРЕС 1/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	ДРЖАЛАЦ
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ДРЖАВНА РС
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Терет

Терети на објекту

Датум уписа	17.2.2011.
Врста терета	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Опис	
Терет над предбележеним објектом у	

изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Део парцеле

Број дела парцеле	5
Површина дела парцеле [m²]	10
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ОТОНА ЖУПАНЧИЋА
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	10
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	
Број надземних етажа	
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту

Лице

Врста лица	ОРГАНИ ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000007179693
Назив	ГРАД ВРАЊЕ
Место	ВРАЊЕ
Адреса	ПЕТИ КОНГРЕС 1/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	ДРЖАЛАЦ
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ДРЖАВНА РС
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Терет

Терети на објекту

Датум уписа	17.2.2011.
Врста терета	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Опис	
Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Део парцеле

Број дела парцеле	6
Површина дела парцеле [m²]	6
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ОТОНА ЖУПАНЧИЋА
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	6
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	
Број надземних етажа	
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту

Лице

Врста лица	ОРГАНИ ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000007179693
Назив	ГРАД ВРАЊЕ
Место	ВРАЊЕ
Адреса	ПЕТИ КОНГРЕС 1/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	ДРЖАЛАЦ
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ДРЖАВНА РС
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време	12/15/2025 11:04:27 AM
Правни основ	У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Терет

Терети на објекту

Датум уписа	17.2.2011.
Врста терета	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Опис	
Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Део парцеле

Број дела парцеле	7
Површина дела парцеле [m²]	91
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ЗЛАТИБОРСКА
Кућни број	1
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	91
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА ГРАДЊУ, А НЕМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	
Број надземних етажа	
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту

Лице

Врста лица	ОРГАНИ ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000007179693
Назив	, ГРАД ВРАЊЕ
Место	ВРАЊЕ
Адреса	ПЕТИ КОНГРЕС 1/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	

Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Терет

Терети на објекту

Датум уписа	17.2.2011.
Врста терета	ЗА ОБЈЕКАТ НИЈЕ ИЗДАТА УПОТРЕБНА ДОЗВОЛА
Опис	
Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Део парцеле

Број дела парцеле	8
Површина дела парцеле [m²]	100
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ЗЛАТИБОРСКА
Кућни број	3
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	100
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	
Број надземних етажа	
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту

Лице

Врста лица	ОРГАНИ ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000007179693
Назив	ГРАД ВРАЊЕ
Место	ВРАЊЕ
Адреса	ПЕТИ КОНГРЕС 1/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	ДРЖАЛАЦ

Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ДРЖАВНА РС
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Терет

Терети на објекту

Датум уписа	17.2.2011.
Врста терета	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Опис	
Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Део парцеле

Број дела парцеле	9
Површина дела парцеле [m²]	47
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ЗЛАТИБОРСКА
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	47
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	
Број надземних етажа	
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту

Лице

Врста лица	ОРГАНИ ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000007179693
Назив	ГРАД ВРАЊЕ
Место	ВРАЊЕ

Адреса	ПЕТИ КОНГРЕС 1/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	ДРЖАЛАЦ
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ДРЖАВНА РС
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Терет

Терети на објекту

Датум уписа	17.2.2011.
Врста терета	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Опис	
Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Део парцеле

Број дела парцеле	10
Површина дела парцеле [m²]	83
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Објекат

Потес/Улица	ОТОНА ЖУПАНЧИЋА
Кућни број	
Кућни под број	
Површина објекта [m²]	83
Корисна површина објекта [m²]	0
Грађевинска површина објекта [m²]	0
Начин коришћења објекта	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Опис објекта	
Број подземних етажа	
Број приземних етажа	1
Број надземних етажа	1
Број поткровних етажа	
Предбележба објекта у изградњи	Не
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на објекту

Лице

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време	12/15/2025 11:04:27 AM
Правни основ	У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Врста лица	ОРГАНИ ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000007179693
Назив	, ГРАД ВРАЊЕ
Место	ВРАЊЕ
Адреса	ПЕТИ КОНГРЕС 1/
Број путне исправе	
Регистар који је издао путну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Део парцеле

Број дела парцеле	11
Површина дела парцеле [m²]	2000
Култура и класа	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Део парцеле

Број дела парцеле	12
Површина дела парцеле [m²]	1271
Култура и класа	ВОЋЊАК 2. КЛАСЕ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Део парцеле

Број дела парцеле	13
Површина дела парцеле [m²]	168
Култура и класа	ПАШЊАК 2. КЛАСЕ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Извештај одштампао : Анђела Стојиљковић