



Република Србија
Град Врање
Градска Управа
Одељење за урбанизам,
имовинско-правне послове,
комунално-стамбене делатности
и заштиту животне средине
Број предмета: ROP-VRE-24657-LOC-6/2022
Заводни број: 353-489/2022-08/1
Датум: 21.11.2022. године
Врање, Србија

обрадио саветник: Стошић Милена, дипл. инж. арх.

ГРАД ВРАЊЕ поступајући по захтеву

поднетог преко пуномоћника

за издавање

локацијских услова, на основу 8ђ. 53а.-57. и 133. став 2. тачка 9. Закона о планирању и изградњи („Сл. 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, 145/15, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 115/20), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/19), у складу са Планом генералне регулације Зоне 1 у Врању-Централна зона („Сл.гласник Града Врања” бр.40/20) и у складу са Потврђеним Урбанистичким пројектом архитектонско урбанистичка разрада локације, комплекса вишепородичних објекта на катастарским парцелама број 5272/1 и 5274 КО Врање 1 у улици Сутјескиној у Врању под бр.350-167/2022-08/1 од 07.07.2022.год., издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За реконструкцију са доградњом постојећег породичног стамбеног објекта, спратности По+П+1, у стамбени објекат-објекат бр.2, спратности По+П+3+Пс, укупне бруто површине са подрумом од 1.717,00м² и укупне бруто надземне површине од 1.302,00м², категорије објекта „Б“, класификационе ознаке 100% 112221 (стамбене зграде са три или више станова), у оквиру комплекса вишепородичних објекта на катастарским парцелама број 5272/1 и 5274 КО Врање 1 у улици Сутјескиној, у оквиру Плана генералне регулације Зоне 1 у Врању-Централна зона.

II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Предметна локација обухвата простор катастарске парцеле број 5272/1 и 5274 КО Врање, укупне површине 1752,00м². Предметно подручје излази на јавну површину са североисточне стране - Улица Сутјескина (к.п.бр. 5278 КО Врање 1). Са југоисточне стране, граничи се са к.п.бр.5271, 5270 и 5269. Са југозападне стране граничи се са к.п.бр.5268/1 и 5268/2, а са северозападне стране граничи се са к.п.бр.5268/3, 5275 и 5276 К.О. Врање 1. На суседним парцелама постоје изграђени објекти. На делу предметног подручја, на катастарској парцели број 5272/1 гради се вишепородични стамбено-пословни

објекат, спратности По+П+3+Пк, укупне бруто површине 3.987,00м² са бруто површином под објектом од 603,00м². У оквиру обухвата, а на к.п.бр.5274, постоји изграђени стамбени објекат (По+П+1) и изграђени помоћни објекат спратности "П".

III ПЛАНИРАНА НАМЕНА: Према Плану генералне регулације Зоне 1 у Врању-Централна зона („Сл. гласник Града Врања“ бр. 40/20) и Урбанистичком пројекту, катастарске парцеле бр.5272/1 и 5274 КО Врање 1 у ул.Сутјескиној се налазе у Комплексном урбаном ткиву великих густина, где је претежна намена становање, а заступљени су и јавни објекти и у приземљима стамбених објекта је заступљено пословање и комерцијални садржаји. Дозвољене компатибилне намене су објекти социјалног становања, јавне службе, пословање, комерцијални садржаји, услужни и трговински садржаји свих типова, саобраћајне и инфраструктурне површине, зелене површине, спорт и рекреација, комунални објекти у функцији становања. За објекте становања које припадају овој зони, а налазе се унутар блокова важе правила грађења за Типичну урбану зону 1.3-становање средњих густина.

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Планским документом дефинисано је:

- Минимална површина грађевинске парцеле-600,00м²;
- Минимална ширина грађевинске парцеле је 20м;
- Индекс заузетости парцеле-50%;
- Максималну висину објекта дефинисати на основу спратности објекта;
- Спратност објекта-По+П+3+Пс;
- Положај објекта у односу на бочне границе парцеле је мин 4,0м;
- Положај објекта у односу на објекте на суседним парцелама: 1/2 вишег објекта ако нема отворе на стамбеним просторијама односно 1/2 висине вишег објекта;
- Паркирање: становање колективно 1-1,2ПМ/1 стан;
- Проценат озелењених површина на парцели-20%;
- Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом улице Саве Ковачевића.

Идејним решењем које је саставни део потврђеног Урбанистичког пројекта дефинисано је:

- Површина грађевинске парцеле-1.752,00м²;
- Минимална ширина грађевинске парцеле је 39,10м;
- Површина под објектом-273,00м²;
- Индекс искоришћености парцеле у основи приземља-48,97%;
- Индекс искоришћености парцеле у основи 1.спрата-50%;
- Укупна бруто изграђена површина објекта О₂-1.717,00м²;
- Укупна бруто надземна површина О₂-1.302,00м²;
- Спратност објекта - По+П+3+Пс;
- Број стамбених јединица -21 станова;
- Паркирање-укупно 66 ПМ од којих је 45ПМ обезбеђено за објекат бр.1 и 21ПМ обезбеђено за О₂ (21 у подрумском делу од којих је 1 ПМ за особе са посебним потребама);
- Проценат озелењених површина на парцели-22,8%;
- Удаљеност грађевинске линија од регулационе линије ул.Сутјескине је 34,4м;

V ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

- Предмет овог пројекта је израда техничке документације за реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта, спратности По+П+1, у стамбени вишепородични објекат-објекат бр.2, спратности По+П+3+Пс, у ул.Сутјескиној, на катастарској парцели број 5274 КО Врање 1, који се налази у оквиру комплекса вишепородичних објеката који ће бити изграђени на катастарским парцелама број 5274 и 5272/1 КО Врање 1. Новопроектовани објекат (објекат бр.2) у основи је разуђеног облика спољних димензија 20,28x18,25м, бруто површине приземља 273,00м²;
- Предмени објекат (објекат бр.2) је позициониран на северозападном делу катастарске парцеле бр.5274 КО врање 1. Грађевинска линија предметног објекта се од регулационе линије улице Сутјескине налази на растојању од 34,40м. Предметни објекат (објекат бр.2) од вишепородичног објекта (објекат бр.1) је пројектован на растојању од 9,1-9,4м. Од кат.парц.бр.5275 КО Врање 1 на северозападу објекат се удаљава на растојању од 2,7-5,0м, од кат.парц.бр.5268/1 и 5268/2 КО Врање 1 на југозападу објекат је пројектован на растојању од 3,4-4,1м, и на југоистоку од кат.парц.бр.5269 објекат је на растојању од 4,5м док се од објекта налази на растојању од 6,3-7,4м;
- Објекат је спратности По+П+3+Пс, категорије „Б“, класификационог броја 100%-112221 (издвојена стамбена зграда са више од три стана);
- Колски приступ објекту предвиђен је из улице Сутјескине. Пешачки приступ објекту планиран је и из улице Сутјескине и преко пешачког прилаза из улице Краља Милана;
- Паркирање комплекса вишепородичних објеката је решено на самој грађевинској парцели и унутар објекта у подрумском делу са укупно 66ПМ од којих је за објекат бр 1 обезбеђено 45 ПМ(од којих 11 на парцели и 34 у оквиру габарита објекта) и за објекат бр.2 је обезбеђено 21ПМ (сва ПМ су смештена у габарит објекта). Слободне површине око објекта планирају се као уређене зелене површине са високим и ниским растињем, за пешачку и колску комуникацију као и паркирање за три возила од којих је једно за лица са посебним потребама;
- Подрум служи за гаражирање возила (21 паркинг места-од којих је 1 ПМ за особе са посебним потребама) и за смештај дела станарских остава и вертикалне комуникације. Силазак возила омогућен је преко рампе нагиба 7,5%. Приступ станарима омогућен је преко степеништа и лифта;
- Кроз све етаже објекта предвиђена је вертикална комуникација преко степеништа и лифта;
- Број функционалних јединица објекта бр.2 је 21 стамбена јединица;
- Приземље се састоји од улазног дела у коме су ходник, степениште и лифт као вертикалне комуникације, а остатак приземља је пројектован као стамбени простор са 4 стамбене јединице (2 стамбене јединице у постојећем делу објекта и 2 стамбене јединице у дограђеном делу објекта). На првом спрату планирана су 5 стамбене јединице (три стамбене јединице у постојећем делу објекта и две стамбене јединице у дограђеном делу објекта), док су на другом, трећем и повученом спрату предвиђене по четири стамбене јединице;
- Бруто површина подрума износи 415,00м², приземља и првог спрата 273.00м², другог, трећег и повученог спрата 252,00м². Укупна бруто површина објекта износи 1.717,00м² док је бруто развијена грађевинска површина 1.302,00м²;
- Конструктивни систем је скелетни са носећим стубовима, гредама и АБ зидним платнима. Међуспратна конструкција је АБ пуна плоча, дебљине 16цм. Око постојећег дела објекта који се реконструише, додају се темељи самци на угловима и другим местима а у свему према пројекту конструкције, који су увезани темељним гредама. Дограђени део објекта је фундиран на темељној контра плочи. Подземне воде нису очекиване. Контра плоча се бетонира на лицу места. Кров је двоводни са нагибом од 15 степени;

- Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације. Предвиђено је грејање на електричну енергију и то свака стамбена јединица ће се етажно грејати котлом на електричну енергију. Вентилација кухиња и купатила је преко вентилационих канала са уграђеним електро вентилатором.

VI УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

1. Технички услови за пројектовање и прикључење објекта на водоводну и канализациону мрежу, издати од ЈП „Водовод“ Врање, под бр.1676/2 од 29.04.2022.године;
2. Услови за пројектовање и прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд-Огранак Електродистрибуција Врање, бр.8Т.1.1.0-D-07.06-381940-22 од 05.09.2022.године, којима се констатује да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова: у моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура на предметном локалитету: изградити кабловски вод 10kV, изразом везе типа "улаз-излаз" са постојећег кабловског вода 10kV између ТС 10/0,4kV Тулбе и ТС 10/0,4KV Сутјескина каблом типа ХНЕ 49-А пресека мин.150мм², трафостаницу 10/0,4kV, са најмање три ћелије В₃+В₃+Т а у свему према техничкој препоруци ТП-1а тачка 6.1.3. (ИЕЦ 298), и типским НН блоком са довољним бројем нисконапонских извода и компензацијом реактивне енергије $\cos\phi > 0,95$ као и трофазним трансформатором снаге 630kV са сниженим губицима карактеристика према СРПС ИЕЦ 76, ИЕЦ 354 и ТП-1а додатак 1а из 2008.год., и два нисконапонска извода каблом типа РР 00 А 4x150мм² из новопроектоване ТС 10/0,4kV до два КПК на фасади објекта и даље до групно мерно разводног ормана;
3. Технички услови за пројектовање и извођење радова, издати од стране Телеком Србија-Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, бр. Д211-183575/3-2022, од 12.05.2022.године;
4. Саобраћајно-технички услови, издати од стране ЈП „Урбанизам и изградња град Врања“, под бр.652-1/22 од 10.05.2022.године;
5. Одговор о условима у погледу мера заштите од пожара, издати од стране Министарства унутрашњих послова - Сектор за ванредне ситуације - одељење за ванредне ситуације у Врању, под бројем 09.10.1 број 217-18187/22-1 од 16.11.2022.године.

VII ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

- Делом пројекта за ПГД-10.Пројекат припремних радова, предвидети уклањање постојећег помоћног објекта на предметној локацији или приложити Решење о уклањању постојећих објеката на парцели;
- У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је закључивање уговора о изградњи недостајућих електроенергетских објеката са имаоцем јавног овлашћења;
- Објекти ће бити грађени као посебне фазе. Објекат 1-фаза А, Објекат 2-фаза 2;
- При пројектовању објекта, уређењу парцеле и простора око парцеле омогућити несметано кретање особама са посебним потребама 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“, број 22/2015);

- Места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом предвидети у близини улаза и означити знаком приступачност. Најмања укупна површина ширина места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом износи 3,7мх4,80м. Број паркинг места особа са инвалидитетом износи: најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом;
- Приликом рашчишћавања и планирања терена, ископа земље као и израде објекта, обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искуства за заштиту људи и материјалних добара. Приликом извођења радова обезбедити суседне објекте као и пролазнике на простору око објекта од евентуалних оштећења и незгода. Пројектом за грађевинску дозволу предвидети термо, звучну и хидро изолацију објекта;
- Атмосферску воду са крова новопројектованог објекта, усмерити према дворишту инвеститора;

VIII УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

За потребе пројектовања и прикључења, по службеној дужности прибављени су следећи услови:

- ВРАЊЕ: МУП - СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ - ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ВРАЊУ, ROP-VRE-24657-LOC-6-HPAP-2/2022;

Услови прибављени у поступку израде Локацијских услова у предмету бр.ROP-VRE-24657-LOC-6-HPAP-2/2022:

- ВРАЊЕ: ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ВРАЊЕ, број у систему ROP-VRE-24657-LOC-1-HPAP-4/2022;

Услови имаоца јавног овлашћења прибављани током израде Урбанистичког пројекта разраде предметне локације остају на снази.

IX УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

Назив документа:

- Геодетски снимак постојећег стања-Катастарско-топографски план израђен од стране Геодетског бироа "ГЕОМАПС", РГЗ СКН бр.952-076-43251/2022 од 16.05.2022.године;
- Доказ о уплати цеоп таксе, републичке административне таксе и накнаде за рад градске управе од 31.10.2022.године;
- Идејно решење-0.Главна свеска и 1.Пројекат архитектуре под бр.46-1/22 од 18.07.2022.године, израђен од стране Предузећа за пројектовање, инжењеринг и консалтинг "Веелен ГРОУП" доо Врање, са седиштем у ул.Ђуре Салаја бр.:39, Врање, са главним пројектантом Слободаном Петровић са лиценцом бр.300 Д894 06;
- Урбанистички пројекат архитектонско урбанистичка разрада локације, комплекса вишепородичних објекта на катастарским парцелама број 5272/1 и 5274 КО Врање 1 у улици Сутјескиној у Врању под бр.46-УП/2/22 од дана 20.05.2022.године;
- Потврда Урбанистичког пројекта под бр.350-167/2022-08/1 од 07.07.2022.год.;
- Пуномоћје од 11.07.2022.године.

X Ови локацијски услови важе две године од дана издавања или у случају фазне изградње до истека важења грађевинске дозволе издате последње фазе, издате у складу са тим условима.

XI Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат, пројекат за грађевинску дозволу и пројекат за извођење уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима

садржаним у локацијским условима.

ХП Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, поднесе Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом урађен у складу са чланом 118а. и 129. Закона, доказ о одговарајућем праву на земљишту и објекту у складу са чланом 135. Закона и Извештај ревизионе комисије, у складу са чланом 131. и 135. став. 13. овог Закона.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против ове одлуке може се изјавити приговор надлежном Градском већу Града Враћа у року од три дана од дана достављања, таксиран са 470,00 динара административне таксе, уплатом на жиро рачун: 840-742341843-24 са позивом на број 97/47-114, а преко овог надлежног органа кроз Централни информациони систем.

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Драган Михајловић, дипл.правник

Локацијске услове доставити:

1. Подносиоцу захтева,
2. Имаоцима јавних овлашћења,
3. Грађевинској инспекцији,
4. Архиви Градске управе Града Враћа.