



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ВРАЊЕ

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам,
имовинско-правне послове,
комунално-стамбене делатности
и заштиту животне средине

Број предмета: **ROP-VRE-35165-LOC-2/2022**

Заводни број: **353-532/2022-08/1**

Датум: **07.12.2022.** године

Врање, Србија

Обрадила: Мирјана Ђорђевић, дипл.инж.арх.

ГРАД ВРАЊЕ, поступајући по захтеву [REDACTED]

[REDACTED], поднетом преко пуномоћника [REDACTED]

[REDACTED], за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ. и 53а.-57. 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 Врањске Бање („Сл. гласник града Врања“ бр. 14/13), Изменама и допунама Плана генералне регулације Врањске Бање („Сл. гласник града Врања“ бр. 24/18) и Другим изменама и допунама Плана генералне регулације Врањске Бање („Сл. гласник града Врања“ бр. 1/21), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За реконструкцију и доградњу постојећег стамбено-пословног објекта, спратности након доградње По+П+1, категорије „Б“, класификационе ознаке 7,88% - 111011 (стамбене зграде са једним станом - издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће) и 92,12% - 122011 (пословне зграде - зграде које се употребљавају у пословне сврхе), бруто развијене грађевинске површине након доградње 266,36m², укупне бруто површине 399,54m², на катастарској парцели бр. 2071 КО Врањска Бања, у оквиру Плана генералне регулације Врањске Бање, Измена и допуна Плана генералне регулације Врањске Бање и Других измена и допуна Плана генералне регулације Врањске Бање.

II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Катастарска парцела бр. 2071 КО Врањска Бања, површине 781m², представља изграђену парцелу у оквиру Плана генералне регулације Врањске Бање, Измена

и допуна Плана генералне регулације Врањске Бање и Других измена и допуна Плана генералне регулације Врањске Бање. Према подацима службе катастра непокретности и Катастарско-топографском плану приложеном уз захтев, на парцели се налазе: стамбено-пословни објекат који је предмет захтева, спратности По+П, површине 29м², уписан са употребном дозволом, стамбени објекат спратности По+П површине 103м², изграђен без грађевинске дозволе, помоћни објекти, спратности П, површине 23 и 24м² и део помоћног објекта спратности По+П, површине 24м², сви изграђени без одобрења за изградњу. Према југозападу предметна парцела има непосредни приступ на јавну саобраћајну површину – шеталиште у улици Краља Петра I Ослободиоца, према северозападу и североистоку се граничи са кат. парц. бр. 2072/2 КО Врањска Бања, а према југоистоку са кат. парц. бр. 2020/5, 2060/1 и 2060/6 КО Врањска Бања.

III ПЛАНИРАНА НАМЕНА: Према Плану генералне регулације Врањске Бање, Изменама и допунама Плана генералне регулације Врањске Бање и Другим изменама и допунама Плана генералне регулације Врањске Бање, катастарска парцела бр. 1176/4 КО Врањска Бања, налази се у оквиру Типичне урбане зоне 2 где је претежна намена становање малих густина са појасом пословно-услужних садржаја.

Предметна парцела је означена као парцела на којој се налазе добра која поседују споменичка својства - Бондручна Кућа са подрумом у Улици Краља Петра I Ослободиоца 38б, (две зграде на к.п. бр. 2071).

IV ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНИ У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

За стамбено-пословне објекте уз улицу Краља Петра I Ослободиоца важе правила изградње:

- Минимална површина парцеле за слободностојеће објекте 300м²;
- Минимална ширина парцеле за слободностојеће објекте 10,0м;
- Индекс заузетости 60%;
- Индекс изграђености 2,0;
- Максимална спратност објекта П+2;
- Максимална висина објекта 12,0м;
- Удаљење грађевинске линије од регулационе, ускладити са грађевинском линијом суседних објеката, односно дефинисати према доминантној грађевинској линији према улици. Уколико на суседним парцелама нема објеката грађевинска линија је удаљена од регулационе минимално 3,0м а максимално 5,0м;
- Најмање дозвољено растојање основног габарита и линије суседне грађевинске парцеле је на делу бочног дворишта северне орјентације 1,50м а на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,50м;
- Растојање објекта од бочних суседних објеката 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0м;
- Минимално растојање два објекта на парцели 4,0м;
- За изграђене објекте важе постојећа растојања;
- Ако је постојећи суседни објекат изграђен на растојању мањем од прописаног у односу на границу парцеле и има отворе на стамбеним просторијама, онда се нови објекат на суседној парцели поставља на минималном удаљењу од 2,5м од границе парцеле;
- Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,5 м;
- За све радове и интервенције на побројаним непокретним културним добрима од великог значаја потребно је прибављане УСЛОВА за израду техничке документације од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш.

V УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

Назив документа:

- Доказ о уплати: републичке административне таксе у износу од 3.240,00 динара од дана 05.12.2022. године; накнаде за вођење ЦЕОП-а у износу од 1.000,00 динара од дана 05.12.2022.године;
- Катастарско-топографски план израђен од стране Геодетског бироа „ГЕО ПОИНТ МГ”, Сурдулица, РГЗ СКН бр. 955-076-56593/2022;
- Идејно решење - 0.Главна свеска и 1.Пројекат архитектуре - под бројем 195-1/22, од 15.11.2022. године, израђено од стране Предузећа за пројектовање, инжењеринг и консалтинг “Веелен ГРОУП” д.о.о. Врање, главног и одговорног пројектанта дипл.инж.арх. Стојковић Ненада, са лиценцом број 300 1720 03;
- Решење о грађевинској и употребној дозволи бр. 351-681/2010-07 од 23.10.2014. године, издато од стране Секретаријата за урбанизам, имовинско-правне послове и комунално-стамбене делатности Градске управе града Врања;
- Сагласност суседа од 21.04.2022. године;
- Уговор о купопродаји непокретности оверен од стране јавног бележника под бр. ОПУ: 781-2021 од 03.08.2021. године;
- Пуномоћје [REDACTED] којим овлашћује [REDACTED]

VI Увидом у приложено Идејно решење, утврђено је да одступа од важећег планског документа у следећем:

- Дограђени део предметног објекта је на растојању ~2,50м од постојећег стамбеног објекта, што је мање од 4,0м колико је планом прописано минимално растојање између два објекта на парцели;
- Није предвиђен довољан број паркинг места за потребе свих објеката на парцели. Потребан број паркинг места за предметни објекат није утврђен у складу са нормативима у функцији намене (није узета у обзир услужна намена дела објекта).

VII Увидом у приложено Идејно решење, утврђено је следеће:

- Из идејног решења се може утврдити да намена предметног објекта након доградње неће бити стамбено-пословни већ стамбено-пословно-услужни објекат. Дограђени део објекта на спрату којег чине три апартмана по својој намени не одговара класификацији која му је додељена (122011 - зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др.)). Потребно је дефинисати класификациони број тог дела објекта тако да одговара његовој намени, као и његово % учешће у укупној површини објекта;
- Идејним решењем је предвиђен колски приступ предметној локацији са планираног јавног прилаза преко суседне катастарске парцеле бр. 2072/2 КО Врањска Бања, на којој је подносилац захтева власник у уделу од 105м², али није приложена сагласност сувласника на тој парцели;
- Приложена сагласност власника суседне катастарске парцеле бр. 2060/5 КО Врањска Бања није оверена од стране јавног бележника;
- У техничком опису идејног решења није наведено у чему се састоји реконструкција постојећег објекта, односно који од грађевинских и других радова којима се дефинише појам реконструкције се изводе на објекту;

VIII На основу овако утврђеног чињеничног стања, да је поднети захтев у супротности са важећим планским документом, Орган констатује да **НИЈЕ МОГУЋЕ ДОЗВОЛИТИ ИЗГРАДЊУ** у складу са поднетим захтевом.

IX Чланом 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/19) прописано је да ако надлежни орган увидом у плански документ односно сепарат утврди да захтев није у складу са тим документом, односно сепаратом, неће прибављати документацију од органа надлежног за послове државног премера и катастра, већ ће издати локацијске услове у којима ће констатовати да није могуће дозволити градњу у складу са поднетим захтевом, уз навођење забрана и ограничења садржаних у планском документу, односно сепарату.

IX НАПОМЕНА: На основу ових локацијских услова **НЕ МОЖЕ** се приступити изградњи стамбено-пословног објекта нити се може приступити изради Пројекта за грађевинску дозволу (ПГД) и поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.

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
Михајловић Драган, дипл.правник

Локацијске услове доставити:

1. Подносиоцу захтева,
2. Грађевинској инспекцији,
3. Архиви Градске управе Града Враћа.