



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ВРАЊЕ

ГРАДСКА УПРАВА

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

Одсек за урбанизам

Број предмета: ROP-VRE-2043-LOC-1/2023

Заводни број: 353-26/2023-08/1

Датум: 22.02.2023. године

Врање, Србија

ГРАД ВРАЊЕ, поступајући по захтеву

[REDACTED], поднетом преко
пуномоћника [REDACTED]

[REDACTED], за издавање локацијских услова, на основу члана 7. Закона о министарствима (Сл.гласник РС бр.128/2020 и 116/2022), члана 23. Закона о државној управи („Сл. гласник РС”, број 79/05, 101/07, 95/10, 99/14, 30/18-др. закон, 47-18), чл. 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) и „Урбанистичким пројектом за изградњу пословно-услужног и стамбеног објекта, спратности По+П+2, на к.п. 2052/3 КО Врањска Бања“ потврђеним од стране овог органа под бр. 350-252/2022-08/1 од 23.12.2022. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу пословно-услужног и стамбеног објекта, спратност По+П+2, категорије објекта „В“, класификационе ознаке 75,31% - 123002 (зграде за трговину на велико и мало) и 24,69% - 112211 (стамбене зграде са три или више станова), на катастарској парцели број 2052/3 КО Врањска Бања, у обухвату Плана генералне регулације Врањске Бање, Измена и допуна плана генералне регулације Врањске Бање и Других измена и допуна плана генералне регулације Врањске Бање и „Урбанистичког пројекта за изградњу пословно-услужног и стамбеног објекта, спратности По+П+2, на к.п. 2052/3 КО Врањска Бања“.

II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Катастарска парцела бр. 2052/3 КО Врањска Бања, површине 854,00m², представља неизграђену 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. Предметна парцела са југозападне стране има непосредни приступ на постојећу градску саобраћајницу I реда - улицу Партизански пут, а са северозападне стране на планирану стамбену саобраћајницу; са североисточне стране се граничи са кат. парц. бр. 3055 КО Врањска Бања, а са југоисточне стране са кат. парц. бр. 2052/1 КО Врањска Бања.

III ПЛАНИРАНА НАМЕНА: Према Другим изменама и допунама плана генералне регулације Врањске Бање катастарска парцела бр. 2052/3 КО Врањска Бања се налази делом у оквиру Типичне Урбане Зоне 9 где је претежна намена комерцијалне делатности - пословно-услужни садржаји (пословање, трговина, угоститељство), а делом у оквиру Типичне Урбане Зоне 2 где је претежна намена становање малих густина. Становање је компатибилно са услужним и трговинским садржајима.

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА дефинисана Урбанистичким пројектом:

- Новопројектовани објект је планиран на делу парцеле који је намењен за комерцијалне делатности.
- Минимална површина грађевинске парцеле - 854,00m²;
- Минимална ширина грађевинске парцеле - 54m;
- Минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационих линија улице Партизански пут и планиране стамбене улице - 5,00m;
- Грађевинска линија објекта је на растојању од минимално 2,50m од бочних граница парцеле.
- Индекс заузетости парцеле - 32,25%;
- Индекс изграђености парцеле - 1,26;
- Спратност објекта - По+П+2;
- Максимална висина објекта - 14,40m;
- Бруто површина подрума - 481,35m², бруто површина приземља - 258,69m²; бруто површина галерије - 265,68m²; бруто површина првог спрата - 275,46m²; бруто површина другог спрата - 275,34m²;
- Бруто развијена грађевинска површина - 1075,17m²;
- Укупна бруто грађевинска површина - 1556,52m²;
- Проценат зелених површина на парцели - 45,31%;
- Пешачки и колски приступ парцели ширине 5,84m, је са југозападне стране, са улице Партизански пут.
- На парцели је предвиђено укупно 14 ПМ, од тога 10 места у подземној гаражи (у подруму) и 4ПМ на парцели, 2 ПМ су намењена за паркирање возила особа са инвалидитетом. Предвиђено је 8ПМ за намену угоститељство (укупно 308m² корисне површине), 3ПМ за три стана и 3ПМ за три апартмана.

V ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

- Новопројектовани објект је самостојећи, пословно-услужни и стамбени објект, категорије „B“, класификационе ознаке 75,31% - 123002 (зграде за трговину на велико и мало - трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд.) и 24,69% - 112211 (стамбене зграде са три или више станова - издвојене стамбене зграде са три стана, за стално становање или за повремени боравак).

- Спратност објекта је По+П+2, а висина објекта 14,40m од коте приземља, 14,96m од терена.
- Објекат се састоји од 3 функционалне целине: пословног дела на приземљу и галерији, апартманског дела са 3 апартмана на првом спрату и стамбеног дела са 3 стана на другом спрату. У подруму је предвиђено паркирање и санитарне и техничке просторије пословног дела објекта.
- Грађевинска линија објекта је удаљена 5,00m од регулационих линија улице Партизански пут и и планиране стамбене улице. Најмања удаљеност објекта од границе са кат. парц. бр. 3055 КО Врањска Бања према североистоку износи 2,53m, а од границе се кат. парц. бр 2052/1 КО Врањска Бања према југоистоку износи 2,50m. Подземна грађевинска линија не прелази границе предметне грађевинске парцеле.
- Површина парцеле износи 854,00m².
- Бруто површина подрума је 481,35m², бруто површина приземља је 258,69m², бруто површина галерије је 265,68m², бруто површина првог спрата је 275,46m², бруто површина другог спрата је 275,34m², бруто развијена грађевинска површина је 1075,17m² и укупна бруто грађевинска површина је 1556,52m².
- Остварени индекс заузетости парцеле износи 32,25%, а индекс изграђености парцеле је 1,26. Проценат зелених површина на парцели износи 45,31%.
- Планира се прикључење објекта на јавну водоводну, канализациону, електроенергетску и телекомуникациону мрежу.
- Пешачки и колски приступ парцели ширине 5,84m, је са југозападне стране, са улице Партизански пут.
- На парцели је предвиђено укупно 14 ПМ, од тога 10 места у подземној гаражи (у подруму) и 4ПМ на парцели, 2 ПМ су намењена за паркирање возила особа са инвалидитетом. Предвиђено је 8ПМ за намену угоститељство (укупно 308m² корисне површине), 3ПМ за три стана и 3ПМ за три апартмана.

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, бр. 4194/2 од 07.12.2021. године;
2. Технички услови за пројектовање и извођење радова и прикључење објекта, издати од стране Телеком Србија - Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, бр. Д211-535396/3-2021, од 30.11.2021. године;
3. Саобраћајно-технички услови, издати од стране ЈП „Урбанизам и изградња града Врања“, под бр. 90/23 од 03.02.2023. године;
4. 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-Д-07.06-47927-23 од 09.02.2023. године;
5. Услови у погледу мера заштите од пожара, издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Врању, бр. 09.10.1 број 217-1310/23-2 од 08.02.2023. године.

VII ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

- Предвиђени радови могу бити изведени у једној или више фаза што ће бити дефинисано пројектом за грађевинску дозволу.
- 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).

- 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 новопроектваног 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-2043-LOC-1-НРАР-3/2023;
- ВРАЊЕ: ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ВРАЊЕ, ROP-VRE-2043-LOC-1-НРАР-1/2023;
- ВРАЊЕ: МУП - СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ - ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ВРАЊУ, ROP-VRE-2043-LOC-1-НРАР-4/2023;
- ВРАЊЕ: ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ГРАДА ВРАЊА, ROP-VRE-2043-LOC-1-НРАР-2/2023;

IX УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

Назив документа:

- Доказ о уплати: републичке административне таксе у износу од 4.210,00 динара од 31.01.2023. године; накнаде за вођење ЦЕОП-а у износу од 2.000,00 динара од 31.01.2023. године; накнаде за услуге које врши Градска Управа Града Врања у износу од 11.760,00 динара од 31.01.2023. године; допуне накнаде за услуге које врши Градска Управа Града Врања у износу од 1.755,00 динара од 01.02.2023. године;
- Катастарско-топографски план, израђен од стране геодетског бироа „ГЕО ПОИНТ МГ“, Партизанска бр. 10-Ф4, Врање, РГЗ СКН бр. 952-076-86186/2021 од 22.09.2021. године;
- Копија плана бр. 953-076-15329/2022 од 24.08.2022. године, издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Врање;
- Извештај о извршеној стручној контроли урбанистичког пројекта бр. 06-284/2022-10 од 22.12.2022. године, сачињен од стране Комисије за планове Скупштине града Врања;
- Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-252/2022-08/1 од 23.12.2022. године, издата од стране овог органа;
- „Урбанистичким пројектом за изградњу пословно-услужног и стамбеног објекта, спратности По+П+2, на к.п. 2052/3 КО Врањска Бања“, израђен од стране Атељеа за пројектовање и консалтинг „ДОМУС“, ул. Омладинска бр. 33, Врање, под бр. 049/2022 од 15.09.2022. године, одговорног урбанисте дипл.инж.арх. Душице Петровић, са лиценцом број 200 1267 11;
- Услови ималаца јавних овлашћења прибављени за израду урбанистичког пројекта;
- Идејно решење - 0.Главна свеска и 1.Пројекат архитектуре, бр. 34/08/2022 од августа 2022. године, израђено од стране Пројектног студија „АСМ-инжењеринг“ Врањска

бања, насеље Сува Бања бр. 10, Врањска Бања, главног и одговорног пројектанта дипл.инж.арх. Миленковић Љубише са лиценцом број 300 7297 04;

- Пуномоћје [REDACTED]
[REDACTED], којим овлашћују [REDACTED]
оверено од стране јавног бележника под бр. УОП-I:322-2023, од 23.01.2023. 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 пројекат за грађевинску дозволу и пројекат за извођење уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

XII Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, поднесе Извод из пројекта за грађевинску дозволу, Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом урађен у складу са чланом 118а. и 129. Закона, Елаборат енергетске ефикасности, Елаборат заштите од пожара, доказ о одговарајућем праву на земљишту у складу са чланом 135. Закона, доказе о уплати одговарајућих такси и накнада и друге доказе у складу са прописом којим се ближе уређује поступак спровођења обједињене процедуре.

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

Обрадила: Мирјана Ђорђевић, дипл.инж.арх.

Контролисала:
ШЕФ ОДСЕКА ЗА УРБАНИЗАМ
Јована Антић, дипл.инж.арх

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Сања Златковић, дипл.правник

Доставити:
1.Подносиоцу захтева,
2.Имаоцима јавног овлашћења,
3.Грађевинској инспекцији,
4.Архиви Градске управе Града Врања.