



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-10971-LOC-1/2023

Заводни број: 353-182/2023-08/1

Датум: 25.04.2023. године

Врање, Србија

ГРАД ВРАЊЕ, поступајући по захтеву [REDACTED], поднетом преко пуномоћника [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 Зоне 1 у Врању - Централна Зона („Сл. гласник Града Врања“ бр. 40/20), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу пословно-стамбеног објекта, спратности По+П+2, категорије „Б“, класификационе ознаке 76,91% - 111012 (стамбене зграде са једним станом, издвојене куће за становање или повремени боравак) и 23,09% - 123001 (зграде за трговину на велико и мало), бруто развијене грађевинске површине 642,57м², на катастарској парцели бр. 2375/1 КО Врање 1, у оквиру Плана генералне регулације Зоне 1 у Врању - Централна Зона.

II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Катастарска парцела бр. 2375/1 КО Врање 1, површине 587м², представља изграђену парцелу у оквиру Плана генералне регулације Зоне 1 у Врању - Централна Зона. Према подацима катастра непокретности Републичког геодетског завода и Катастарско-топографској подлози идејног решења, на парцели се налази стамбени објекат спратности П+1, површине 67м² који се задржава и део стамбеног објекта спратности П+1 суседне катастарске парцеле бр. 2376 КО Врање 1. Стамбени објекат и два помоћна објекта,

који су видљиви на приложеној копији плана, уклоњени су у складу са решењем о рушењу донетом од овог органа под бр. 351-722/2022-08/1 од 11.08.2022. године. Према северозападу парцела има непосредни приступ на улицу Гаврила Принципа, а према југозападу на Сутјескину улицу. Према северу и североистоку се граничи са кат. парц. бр. 2374 КО Врање 1, а према истоку са кат. парц. бр. 12856/1 КО Врање 1 која је Градска река. Према југу предметна парцела се граничи са кат. парц. бр. 2377 и 2376 КО Врање 1.

III ПЛАНИРАНА НАМЕНА: Према Плану Генералне регулације Зоне 1 у Врању - Централна Зона, предметна парцела се налази у оквиру Типичне Урбане Зоне 1.2., где је претежна намена - становање малих густина. Могуће компатибилне намене: објекти социјалног становања, јавне службе, пословање, комерцијални садржаји, услужни и трговински садржаји свих типова.

IV ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНИ У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ:

- Минимална површина парцеле за слободностојеће објекте је 300m^2 .
- Минимална ширина парцеле за слободностојеће објекте је 12,0м.
- Максимална спратност стамбеног објекта П+1+Пк (изузетно на угловима блокова П+2+Пк).
- Индекс заузетости парцеле је 50%.
- Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом улице Гаврила Принципа и Сутјескине улице.
- Планом је прописана обавеза да се, у случају поклапања грађевинске и регулационе линије, објекат постави фасадом на регулациону линију.
- Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле, за слободностојеће објекте северне, источне и западне орјентације износи 1,5м, а за слободностојеће објекте јужне орјентације 2,5м.
- Растојање објекта од бочних суседних објеката износи $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта. Уколико је висина објекта мања од 8,0м растојање не може бити мање од 4,0м.
- Ако је постојећи суседни породични 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 и без отвора на стамбеним просторијама поставља на минималном удаљењу од 2,5м од границе парцеле.
- Код објеката у чијем приземљу се планира нестамбена намена (пословање, угоститељство и др.) и уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља може бити максимално 0,2m виша од највише коте нивелете јавног пута, односно нулте коте, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.
- На објектима орјентисаним према регулационој линији могу се градити испади (еркери, терасе, дократи, улазне настрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) који прелазе грађевинску односно регулациону линију уз следеће услове: уколико се грађевинска линија и регулациона поклапају максимално одступање грађевинских елемената износи 1,20 метара, на делу објекта вишем од 3,00 метара и за улице где постоји тротоар ширине веће од 2,5м.
- Паркирање возила дефинисати у оквиру грађевинских парцела изван јавне површине, а према нормативима: за намену становање (индивидуално) - 1 ПМ / 1стан; за намену пословање (администрација) - 1 ПМ / 70m^2 корисне површине; за намену трговина на мало - 1 ПМ / 100m^2 корисне површине.

V Увидом у важећи плански документ, утврђено је да приложено Идејно решење одступа од плана у следећем:

- Положај објекта у односу на регулациону линију није у складу са планом, којим је прописано да се, у случају поклапања грађевинске и регулационе линије објекат постави фасадом на регулациону линију;
- На ситуационом плану приказан положај регулације приступних саобраћајница није у складу са планом.

VI Увидом у приложену документацију, утврђени су следећи недостаци:

- Захтев је поднет за објекат категорије „А“ и приложене су таксе предвиђена за нижу категорију, а објекат је категорије „Б“ за коју је предвиђен већи износ административне таксе и накнаде;
- У табели главне свеске је наведена класификација 111012 за стамбене зграде са једним станом, док се идејно решење односи на објекат са два стана;
- Број обезбеђених паркинг места наведен у табели главне свеске не одговара графичким прилозима на којима је приказано паркирање (гаражирање) возила;
- С обзиром да је пројекат парцелације потврђен и спроведен потребно је да на ситуацији буде приказана граница новоформиране парцеле;
- На ситуацији нису приказани сви испусти са спратних етажа (еркер, тераса на предњој фасади према регулационој линији);
- На ситуацији нису искотиране удаљености објекта (испуста, еркера, тераса) до граница суседних парцела, као ни удаљеност до објекта на истој парцели;
- На ситуацији је потребно приказати приступ у гаражу, висинске коте терена испред улаза у објекат и гаражу (с обзиром на велику денивелацију терена), искотирати пешачки и колски приступ који треба да су мин 1,5м односно 2,5м;
- На ситуацији је потребно дефинисати да ли се објекту (пословном простору) приступа и са северне стране (из ул. Гаврила Принципа) и на који начин, с обзиром на приказане улазе у објекат и велику денивелацију терена;
- Објекат са суседне кат. парц. бр. 2376 не може бити приказан као зеленило на ситуационом плану, нити се тако може рачунати (у случају да је та површина рачуната као зеленило);
- Потребно је ускладити графичку документацију у погледу степеништа које није приказано у основи подрума.

VII УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

Назив документа:

- Доказ о уплати: републичке административне таксе у износу од 2.270,00 динара од дана 18.04.2023. године; накнаде за услуге које врши Градска Управа Града Врања у износу од 2.270,00 динара од дана 18.04.2023. године; накнаде за вођење ЦЕОП-а у износу од 1.000,00 динара од дана 18.04.2023. године;
- Катастарско-топографски план израђен од стране Геодетског бироа “ГЕОПРЕМЕР”, Врање, РГЗ СКН бр. 952-076-30183/2023, од 03.04.2023. године;
- Копија плана издата од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Врање, под бр. 953-076-9175/2022, од 23.05.2022. године;

- Информација о локацији бр. 353-280/2021-08/1 од 14.05.2021. године, издата од стране овог органа;
- Идејно решење - 0.Главна свеска и 1.Пројекат архитектуре - под бројем 12/04/2023, израђено априла 2023. године, 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], којим овлашћује [REDACTED], оверено од стране јавног бележника под бр. УОП-І:3658-2022, од 05.09.2022. године.

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.

X НАПОМЕНА: На основу ових локацијских услова **НЕ МОЖЕ** се приступити изградњи предметног 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 Врања 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.

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.Грађевинској инспекцији,
3.Архиви Градске управе Града Врања.