



**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-12649-LOCH-2/2023

Заводни број: 353-237/2023-08/1

Датум: 12.06.2023. године

Врање, Србија

ГРАД ВРАЊЕ, поступајући по усаглашеном захтеву за издавање локацијских услова [REDACTED], поднетом преко пуномоћника [REDACTED]

[REDACTED], 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% - 112112 (издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремено боравак) и 23,09% - 123001 (зграде за трговину на велико и мало), бруто развијене грађевинске површине 644,73m<sup>2</sup>, 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 587,0m<sup>2</sup>, 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 67,0m<sup>2</sup> који се задржава и део стамбеног објекта спратности П+1 са суседне катастарске парцеле бр. 2376 КО Врање 1, у површини ос 12,0m<sup>2</sup>. 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. Предметна парцела се налази на углу блока тако да према северозападу има приступ на улицу Гаврила Принципа, а према југозападу на улицу Џона Фротингема (раније Сутјескина). 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. Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.

**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 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:**

- Минимална површина парцеле за слободностојеће објекте је 300м<sup>2</sup>.
- 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 улице Џона Фротингема (раније Сутјескина).
- 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.
- 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.
- Минимални проценат зелених површина, око кућа за породично становање, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 30%;
- Паркирање возила дефинисати у оквиру грађевинских парцела изван јавне површине, а према нормативима: за намену становање (индивидуално) - 1 ПМ / 1стан; за намену трговина на мало - 1 ПМ / 100м<sup>2</sup> корисне површине.

#### **V ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:**

- Предмет идејног решења је изградња пословно-стамбеног објекта, категорије „Б“, класификационе ознаке 76,91% - 112112 (стамбене зграде са два стана - издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремени боравак (за одмор и сл.)) и 23,09% - 123001 (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 пијаци, сервисне станице за моторна возила итд.).

- Објекат је спратности По+П+2, висине слемена 10,95м од коте приземља и висине венца 10,08м од коте приземља.
- Грађевинска линија објекта поклапа се са регулационом линијом улице Гаврила Принципа и улице Цона Фротингема.
- Најмања удаљеност новопроектваног објекта од постојећег стамбеног објекта на истој парцели је 15,82м. Са североисточне стране најмања удаљеност новопроектваног објекта од границе са кат. парц. бр. 2374 КО Врање 1 износи 3,19м, а од објекта на тој парцели 17,23м. Са југоисточне стране најмања удаљеност новопроектваног објекта од границе са кат. парц. бр. 2377 КО Врање 1 износи 2,50м, а од објекта на тој парцели 2,61м. На југоисточној фасади нема отвора на стамбеним просторијама.
- Објекат чини укупно 4 функционалне јединице, два пословна простора/локала у приземљу, стан 1 на првом спрату и стан 2 (дуплекс) на првом и другом спрату.
- На парцели је постојао приземни стамбени објекат који је порушен а који је имао прикључак на електродистрибутивну мрежу, јавну водоводну и канализациону мрежу. Постојећи прикључак на телекомуникациону мрежу искључен је на захтев инвеститора.
- Бруто површина подрума износи 224,09м<sup>2</sup>, бруто површина приземља 210,19м<sup>2</sup>, бруто површина првог спрата 217,27м<sup>2</sup>, бруто површина другог спрата 217,27м<sup>2</sup>, бруто развијена грађевинска површина 644,73м<sup>2</sup>, а укупна бруто површина објекта износи 868,82м<sup>2</sup>. Површина објекта на парцели је 296,29м<sup>2</sup>, индекс заузетости парцеле 49,80%, индекс изграђености парцеле 1,37, а проценат зелених површина 33,76%.
- Пешачки приступ пословном делу објекта је на углу блока, а стамбеном делу на југоисточној фасади, из дворишта. Колски приступ парцели је са северозапада, са улице Гаврила Принципа, ширине 2,89м. Предвиђено је укупно 6 паркинг места, 3 на парцели, и 3 гаражна места у подруму објекта.

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

- Мишљењем на локацију бр. 8Т.1.1.0-А-07.06-223933-23, од 05.06.2023. године, издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд - Огранак Електродистрибуција Врање, дата је сагласност на локацију предметног објекта, уз поштовање датих услова;
- Према техничким условим за пројектовање и прикључење објекта на постојећу водоводну мрежу, издатим од стране ЈП „Водовод“ Врање, бр. 1916/2, од 23.05.2023. године, постојећа улична водоводна мрежа је профила АЦЦ ДН 60мм. Дубина постојеће водоводне мреже је од 1.00-1.50м. Радни притисак у градској водоводној мрежи на месту прикључка износи 7 бара. Постојећа улична канализациона мрежа је профила АЦЦ ДН 200мм. Дубина постојеће цеви је 2.20м.
- Према саобраћајно-техничким условима, издатим од стране ЈП „Урбанизам и изградња града Врања“, бр. 612/23 од 30.05.2023. године, саобраћајни прикључак планирати на стамбену саобраћајницу (к.п. 2373 КО Врање 1 – ул. Гаврила Принципа), планираног попречног профила 9,00м (2,50м; 5,00м; 1,50м), која је асфалтиран и није изведена у планираном профилу преко катастарске парцеле 2375/1 КО Врање 1. Саобраћајни прикључак на катастарској парцели 2375/1 КО Врање 1 извести по положају како је приказано у Идејном решењу 12/04/23 од априла 2023. године, чија ће минимална ширина коловоза целом дужином као и на месту повезивања на јавни пут бити 3,50м; Паркирање решити унутар грађевинске парцеле, у нивоу или у склопу објекта. Потребан број паркинг места је 1ПМ / 1 стан;

## VII ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

- Према саобраћајно-техничким условима, издатим од стране ЈП „Урбанизам и изградња града Врање“, бр. 612/23 од 30.05.2023. године, саобраћајни прикључак на катастарској парцели 2375/1 КО Врање 1 извести по положају како је приказано у Идејном решењу 12/04/23 од априла 2023. године, чија ће минимална ширина коловоза целом дужином као и на месту повезивања на јавни пут бити 3,50м.
- Пројектно техничку документацију тј. пројекат за грађевинску дозволу или идејни пројекат, коју израђује Инвеститор, доставити на сагласност у ЈП „Водовод“ Врање.
- Предвиђени радови могу бити изведени у једној или више фаза што ће бити дефинисано пројектом за грађевинску дозволу.
- 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: ОГНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ВРАЊЕ, ROP-VRE-12649-LOCH-2-HPAP-3/2023;
- ВРАЊЕ: ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ГРАДА ВРАЊА, ROP-VRE-12649-LOCH-2-HPAP-4/2023;
- ВРАЊЕ: ЈП ВОДОВОД ВРАЊЕ, ROP-VRE-12649-LOCH-2-HPAP-2/2023;

## IX 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 03.05.2023. године; накнаде за услуге које врши Градска Управа Града Врање у износу од 11.940,00 динара од дана 03.05.2023. године; накнаде за вођење ЦЕОП-а у износу од 1.000,00 динара од дана 03.05.2023.године;
- Катастарско-топографски план израђен од стране Геодетског бироа “ГЕОПРЕМЕР”, Врање, РГЗ СКН бр. 952-076-30183/2023, од 03.04.2023. године;
- Информација о локацији бр. 353-280/2021-08/1 од 14.05.2021. године, издата од стране овог органа;
- Решење о рушењу бр. 251-722/2022-08/1 од 11.08.2022. године, донето 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.

**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 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 Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом урађен у складу са чланом 118а. и 129. Закона, Извод из пројекта за грађевинску дозволу, Елаборат енергетске ефикасности, доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту 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, 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.

**ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ**  
**ШЕФ ОДСЕКА ЗА УРБАНИЗАМ**  
Јована Антић, дипл.инж.арх

Доставити:

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