



Република Србија
ГРАД ВРАЊЕ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам
имовинско-правне послове,
комунално-стамбене делатности
и заштита животне средине
Број: 353-363/2022-08/1
11.08.2022.године
В Р А Њ Е

Одељење за урбанизам, имовинско-правне послове, комунално стамбене делатности и заштиту животне средине Градске управе града Врања, решавајући по захтеву Предузећа за прераду промет ВИГО доо Врање, са седиштем у ул.Власинска бр.:12, Врање, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ број 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), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Службени гласник Републике Србије“ број 3/10), Плана генералне регулације Зоне 1 у Врању- Централна Зона („Службени гласник града Врања“ број 40/20), издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ ЗА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 5176, 5175/1, 5175/2 и 5194 КО ВРАЊЕ I

Катастарске парцеле под бројем 5176, 5175/1, 5175/2 и 5194 КО Врање I налазе се у границама Плана генералне регулације Зоне 1 у Врању-Централна зона, који је усвојен на седници Скупштине града Врања дана 14.12.2020. године, под бројем 35-84/2020-10 и објављен у „Службеном гласнику града Врања“ број 40/2020.

Предметне парцеле се налази на локацији на којој Планом није предвиђена обавеза даље разраде плановима нижег реда, односно на којој се директно спроводи План генералне регулације Зоне 1-Централна Зона.

На предметном подручју нема евидентираних културних добара.

Катастарске парцеле под бројем 5176, 5175/1 КО Врање I имају директан приступ на јавну саобраћајну површину:

- улицу Војводе Степе, која има ранг градске сабирне саобраћајнице, тип профила III₂₂-III₂₂, регулационе ширине 1050м (2,25м+6,00м+2,25м);

Катастарска парцеле под бројем 5176 КО Врање I има директан приступ на јавну саобраћајну површину:

- улицу Кнеза Милоша, која има ранг стамбене саобраћајнице, тип профила IV_{8a}-IV_{8a}, регулационе ширине 12,00м (3,00м+6,00м+3,00м);

Катастарска парцеле под бројем 5194 и 5175/2 КО Врање I нема директан приступ на јавну саобраћајну површину.

Катастарска парцела број 5176 КО Врање I се налази у оквиру Типичне Урбане Зоне 1.3 где је намена СТАНОВАЊЕ средњих густина, претежна намена је становање.

Катастарска парцела број 5175/2 КО Врање I се налази у оквиру Типичне Урбане Зоне 1.3 где је намена СТАНОВАЊЕ средњих густина, претежна намена је становање. Обзиром да је парцела са површином мањом од 600м², за њу се примењују правила из Типичне урбане зоне 1.2. где је намена СТАНОВАЊЕ малих густина.

Катастарска парцела број 5175/1 КО Врање I се налази у оквиру Типичне Урбане Зоне 1.3 где је намена СТАНОВАЊЕ средњих густина, претежна намена је становање. Обзиром да је парцела са површином мањом од 600m^2 , за њу се примењују правила из Типичне урбане зоне 1.2. где је намена СТАНОВАЊЕ малих густина. Једним делом катастарска парцела 5175/1 КО Врање 1 има намену јавну (саобраћајна површина).

Катастарска парцела број 5194 КО Врање I се налази у оквиру Типичне Урбане Зоне 1.3 где је намена СТАНОВАЊЕ средњих густина, претежна намена је становање. Обзиром да је парцела са површином мањом од 600m^2 , за њу се примењују правила из Типичне урбане зоне 1.2. где је намена СТАНОВАЊЕ малих густина.

Компатибилне намене: пословање, услужни и трговински садржаји свих типова, комерцијални садржаји, јавне службе, објекти социјалног становања, комунални објекти у функцији становања, и сви пратећи садржаји уз становање, зелене површине, спорт и рекреација, саобраћај и инфраструктурне објекте.

Намене које нису дозвољене: депоније, привредни објекти, комерцијални садржаји који генеришу велико саобраћајно оптерећење (хипермаркети, дисконт центри и сл.), производња и обрада сировина, складишта, робни и дистрибутивни транспорт, производни објекти који стварају буку, као и они који загађују животну средину. На грађевинској парцели намењеној становању, није дозвољена изградња и реконструкција објеката за делатности које буком, вибрацијом и другим негативним дејствима могу угрозити услове становања. Нису дозвољени мали производни погони и делатности (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, вулканизерске радње, заваривачке и ковачке, радове за ливење, бијење, пескарење, дробљење, паковање, кречане, шпедиције, перионице и слично).

Дозвољено је укрупњавање парцела и добијање парцеле од 600m^2 ради изградње објекта за вишепородично становање.

Пројектом парцелације је потребно издвојити делове предметне катастарске парцеле бр.5175/ КО Врање 1 који су планом предвиђени за формирање површина јавне намене, а у складу са графичким прилогом.

Због потребе за детаљном архитектонско-урбанистичком разрадом посебно у зонама становања средњих густина, при изградњи вишепородичних стамбених објеката, ради што прецизнијег дефинисања услова изградње обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Вишепородично становање

Вишепородично становање у вишеспратним стамбеним објектима на сопственим парцелама.

Минимална површина парцеле

- за слободностојеће објекте	600m ²
- за објекте у низу	600m ²

Минимална ширина парцеле

- за слободностојеће објекте	20,0м
- за објекте у низу	20,0м

Максимална спратност објекта на парцели П+3+Пс

Индекс заузетости парцеле 50%

Проценат озелењених површина на парцели у директном контакту са тлом 20%

Хоризонтална регулација:

- Грађевинска линија је дефинисана у графичком прилогу. У случају да грађевинска линија није дефинисана у графичком прилогу, грађевинска линија је удаљена од регулационе минимално 5,0м.

- Минимална удаљеност објекта од линије суседне грађевинске парцеле, мин 4,0м.

- Растојање објеката од бочних суседних објеката, 1/2 висине вишег објекта.

- Минимално растојање два главна објекта исте намене на грађевинској парцели, мин 1/2 висине вишег објекта.

- За изграђене објекте важе постојећа растојања.

Паркирање возила уз места рада и места становања дефинисати у оквиру грађевинских парцела изван површине јавног пута, а према нормативима за поједине намене:

- СТАНОВАЊЕ (колективно): 1-1,2 ПМ / 1 стамбена јединица (1/2 возила се смешта у оквиру габарита објекта).

- ПОСЛОВАЊЕ (администрација): 1 ПМ / 70 м² корисног простора.

- ТРГОВИНА НА ВЕЛИКО И МАЛО: 1 ПМ / 100 м² корисне површине.

Места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом предвидети у близини улаза у стамбене зграде, објекта за јавно коришћење и других објекта и означити знаком приступачности. Најмања укупна површина ширина места за паркирање возила са која користе особе са инвалидитетом износи 3,7мх4,80м.

Број паркинг места износи:

- За паркиралишта уз објекте за јавно коришћење, стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више станова, најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом.

Посебна правила у односу на диспозицију објекта према суседним грађевинским парцелама и објектима:

Подземна грађевинска линија може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру грађевинске парцеле, уз услов да подземна етажа не угрожава суседне објекте, али не сме прелазити регулацију.

Најмање дозвољено растојање габарита вишепородичног стамбеног слободностојећег и у прекинутом низу објекта и линије суседне грађевинске парцеле је 4,00м.

- Међусобна удаљеност планираних слободностојећих вишепородичних стамбених објекта и објекта који се граде у прекинутом низу и околних објекта износи најмање 1/2 висине вишег објекта, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне грађевинске парцеле.

- Минимално растојање вишепородичних објекта од бочних суседних објекта може бити 1/4 висине вишег објекта уколико нема отвора на стамбеним просторијама на том и суседном објекту

- Вишеспратни стамбени слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

- Није дозвољена изградња отвора на објектима са стамбеним просторијама односно њиховим фасадама које се поклапају са међним линијама, односно бочним границама парцела.

- Испади према унутрашњем дворишту могу се градити уз услов да се обезбеди минимално растојање објекта до суседне наспрамне парцеле.

Висинска регулација објекта

Повучени спрат се повлачи у односу на фасадну раван последњег спрата према јавној површини. Изнад повученог спрата вишепородичних објекта може се изградити раван или плитак коси кров (до 15°).

Усклађивање висине постојећих и планираних објекта се односи на висину венца објекта. Одступање од 1/5 спратне висине (ниже или више од венца постојећег објекта) се рачуна за складно повезивање.

Обликовање завршне етаже и крова

Решење завршне етаже може се, у обликовном и функционалном смислу, ускладити са суседним објектима.

Последња етажа се може извести као пуна, са косим, равним или плитким косим кровом (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене спратности, као повучена етажа.

Повучени спрат код стамбених објекта се повлачи минимално 2,0м у нивоу пода у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини (улици). У случају када се предвиђају еркери повучени спрат се повлачи минимално 3,0м у нивоу пода у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини (улици). Кров изнад повучене етаже вишепородичних стамбених објекта пројектовати као плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем. Повучена етажа може имати пуну спратну висину, без

могућности изградње корисних површина над њом, већ само кровни покривач малог нагиба плитак кров. Тавански простор вишепородичних стамбених објеката се може користити за помоћне просторије.

Објекте пословно услужне намене испројектовати у духу савремене архитектуре. Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.

Одвођење атмосферских падавина са кровних површина свих објеката на парцели мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се налази.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- Транспарентне, браварске конзолне надстрешнице (по целој ширини објекта) и сл. које се налазе на висини већој од 3,00 метара, а у зони су приземне етажне, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију до 2,00 метара, под условом да не прелази унутрашњу ивицу тротоара.

- Платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом највише до 1,00 метра од спољне ивице тротоара на висини већој од 3,00 метара.

- Конзолне рекламе за највише 1,20 метара на висини већој од 3,00 метара.

На објектима оријентисаним према регулационој линији могу се градити испади (еркери, терасе, докати, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) који прелазе грађевинску односно регулациону линију уз следеће услове:

- одступање од грађевинске линије до хоризонталне пројекције грађевинског елемента износи 1,60 метара и то на делу објекта вишем од 3,00 метара.

- 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.

Испади на објекту према бочним границама парцелама не смеју се градити на растојању мањем од планом прописаних удаљења за сваку типичну урбану зону појединачно.

Посебна правила у односу на нивелацију терена и саобраћајне приступе:

- Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавне или приступне саобраћајнице.

- Максимална кота приземља планираних стамбених објеката износи 1,20м од нулте коте.

- Максимална кота приземља објеката који су намењени пословању износи 0,2м од нулте коте.

- 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 0,2м виша од највише коте нивелете јавног пута, односно нулте коте, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.

- Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1,20м виша од највише коте нивелете јавног пута, односно нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

Правила за приступ парцели

Минимална ширина приступа је 5,0м за вишепородично становање. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5м.

Прилазе објектима и хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметан приступ и особама са посебним потребама у простору, у свему према важећем Правилнику о техничким стандардима, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр.22/2015).

Правила за архитектонско обликовање објеката

Објекти треба да буду уклопљени у постојећу урбану матрицу и амбијенталне и архитектонске карактеристике средине.

архитектуре.
складити га
от напаве
ористити да

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским решењем. Прописује се да се за избор боје за фасаде користе неутралне боје, јер дуже одолевају временским приликама.

Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта.

Правила за ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле вишепородичне и вишеспратне изградње као и за пословне и друге нестамбене објекте, се по правилу не ограђују.

У случају директног контакта са парцелама намене породично становање парцела се према ободној намени ограђује према условима за породично становање.

Постављање спољних степеница

Отворене спољне степенице се могу поставити на предњој фасади објекта ако је грађевинска линија увучена 3,0m у односу на регулациону линију и ако степениште савлађује висину до 0,90m.

Степенице које савлађују висину већу од 0,90m улазе у габарит објекта, а самим тим морају се поставити тако да поштују Планом предвиђену грађевинску линију.

Отворене спољне степенице не могу се постављати на предњу фасаду уколико се грађевинска линија поклапа са регулационом.

Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Правила за одводњавање

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Информација о локацији издаје се ради израде потребне пројектно-техничке документације за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе у складу са Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима који регулишу ову област.

Прилог: Извод из ПГР Зоне 1-Централне зоне

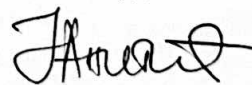
ОБРАДИО САВЕТНИК

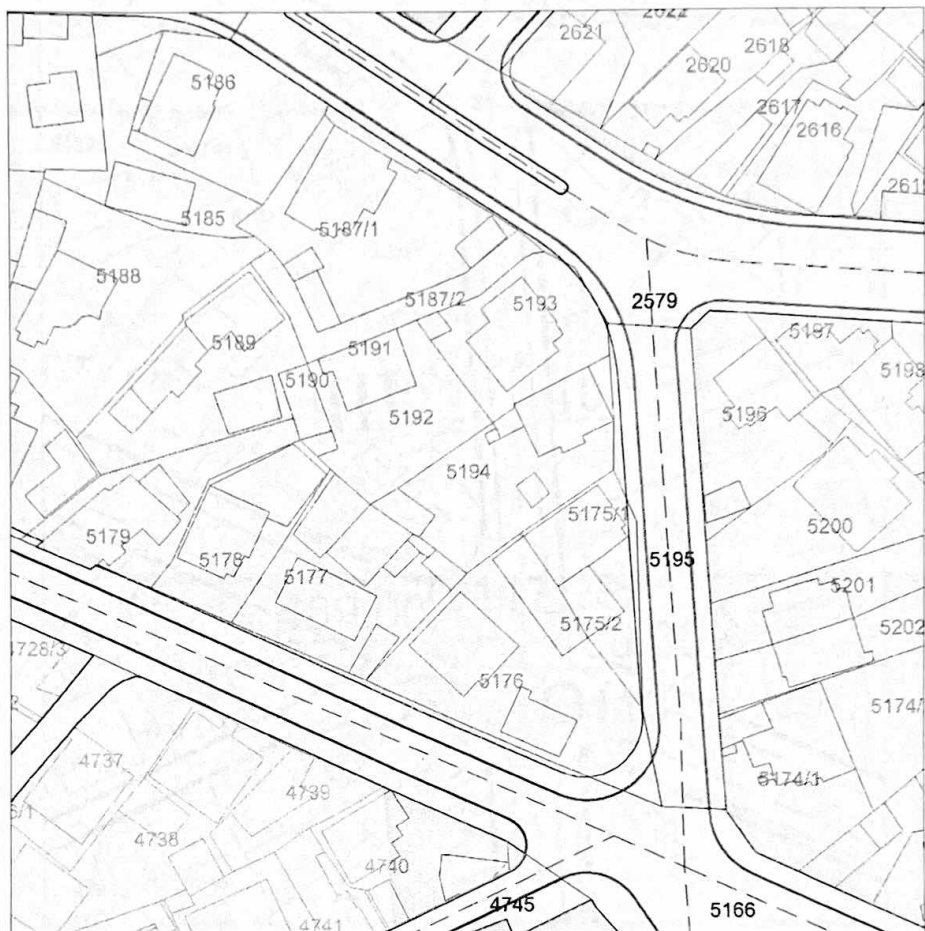
Милена Стошић, дипл.инж.арх.



ШЕФ ОДСЕКА ЗА УРБАНИЗАМ

Јована Антић, дипл.инж.арх.





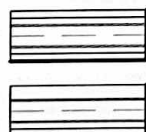
СТАНОВАЊЕ:
СРЕДЊИХ ГУСТИНА



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1-ЦЕНТРАЛНА ЗОНА

ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА-ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ

Размера 1:1 000

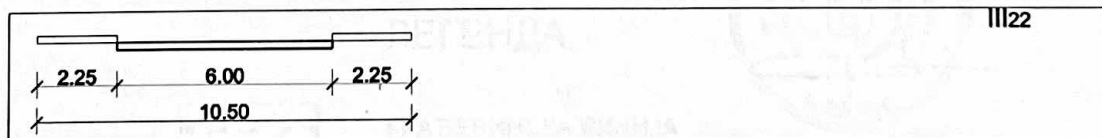


ГС - ГРАДСКА САБИРНА САОБРАЋАЈНИЦА

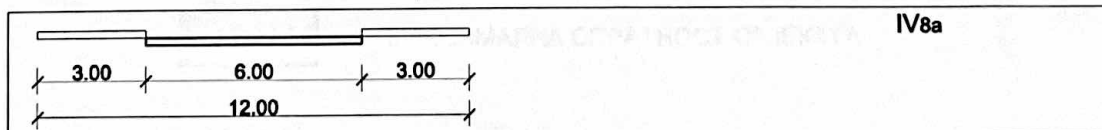
СТАМБЕНА САОБРАЋАЈНИЦА



САБИРНА САОБРАЋАЈНИЦА



СТАМБЕНА САОБРАЋАЈНИЦА



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1 -ЦЕНТРАЛНА ЗОНА

РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈА
И ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

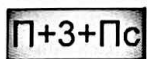
Р 1:1000



ЛЕГЕНДА:

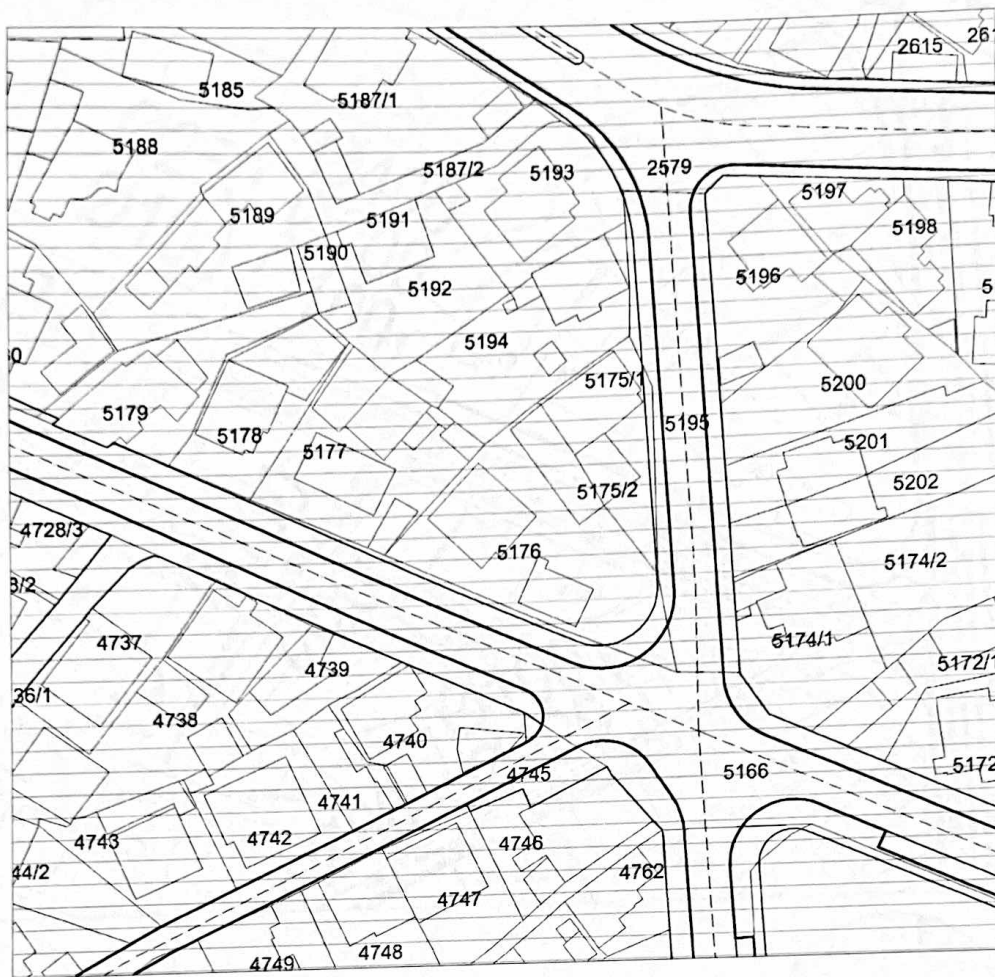


ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА



МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА



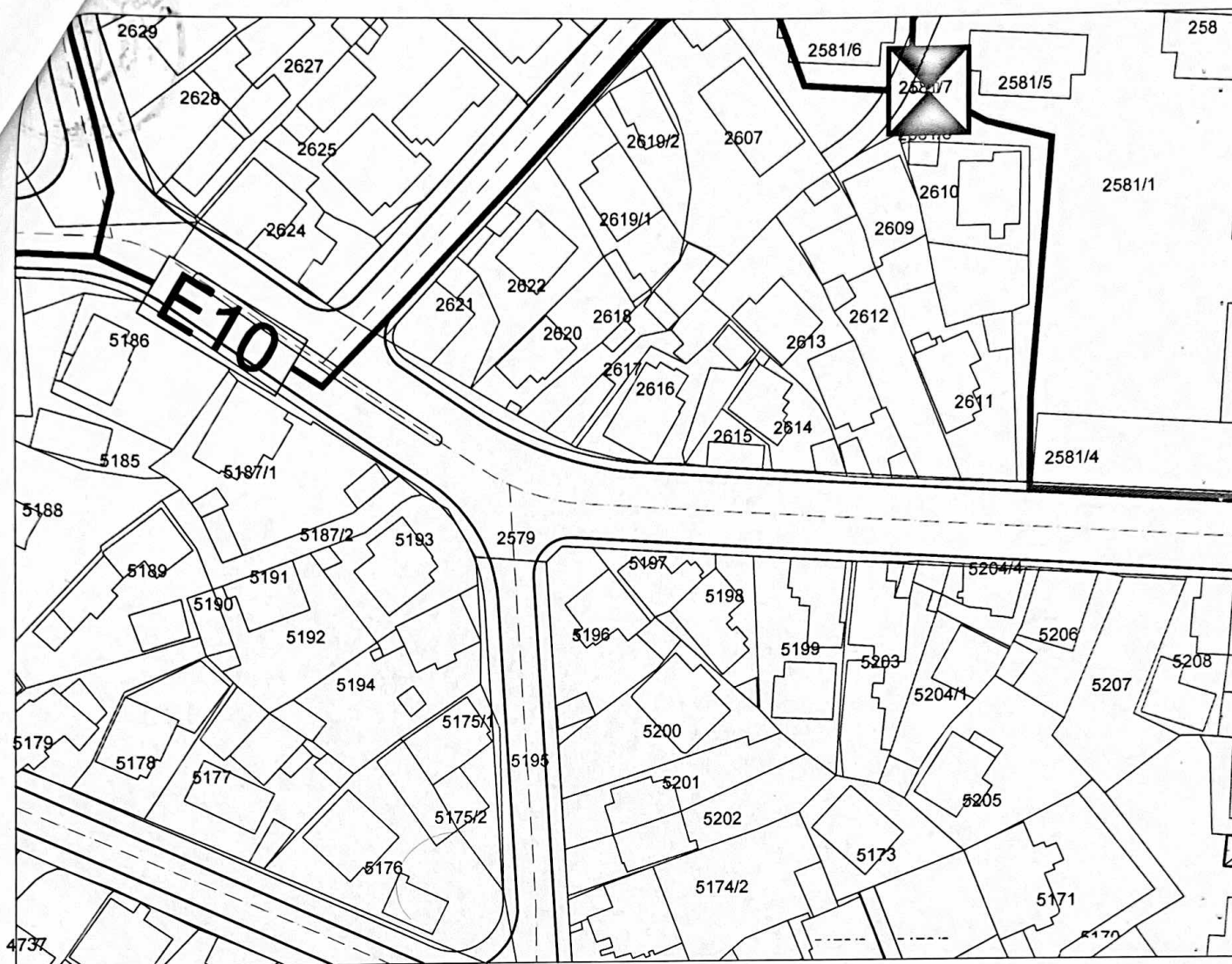


ЛЕГЕНДА:



ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА КОЈИ СЕ ДИРЕКТНО СПРОВОДИ

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ 1 - ЦЕНТРАЛНА ЗОНА
НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПГР -
ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ ПЛАНОВИМА НИЖЕГ РЕДА
Р 1:1000

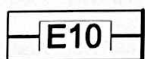


ЛЕГЕНДА:

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА



ПОСТОЈЕЋИ ТС 10/0.4 KV



ПОСТОЈЕЋИ ЕЛ. ВОД 10 KV



4
712
842

Р. Србија
О. Врање

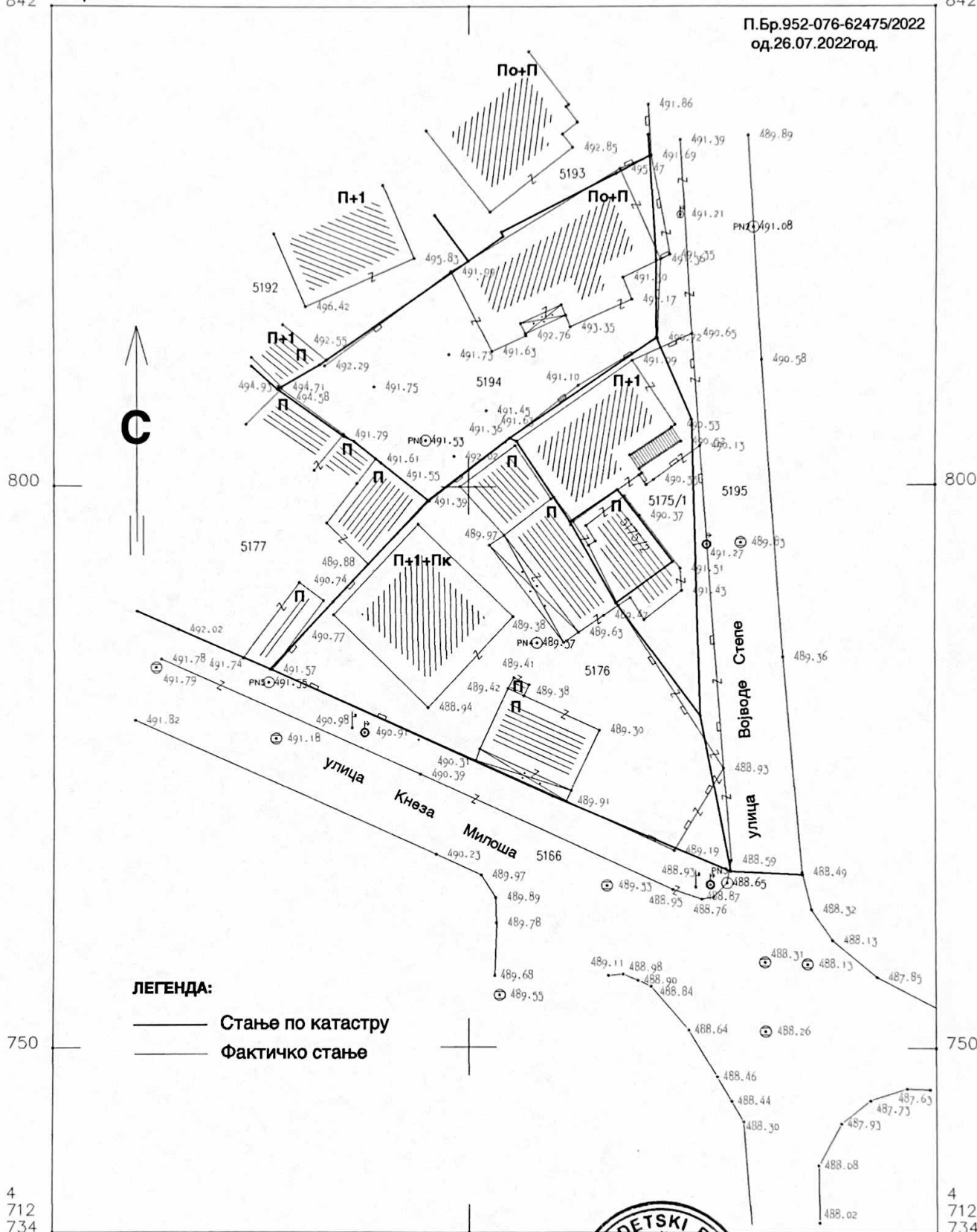
КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

катастарских парцела број 5175/1, 5175/2, 5176 и 5194

К.О. Врање 1

4
712
842

П.Бр.952-076-62475/2022
од.26.07.2022год.



ЛЕГЕНДА:

- Стање по катастру
- - - Фактичко стање

29.07.2022.

РАЗМЕРА 1 : 500
Еквидистанција 0.50 м



Извршено извршио према постојећим пројектима
ГеодеТСки биро Гео-АС Врање