



Република Србија
ГРАД ВРАЊЕ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам,
имовинско-правне послове,
комунално стамбене делатности и
заштиту животне средине
Број : 350-116/2023-08/1
13.06.2023.године
В Р А Њ Е

„ВИГО“ ДОО
Власинска број 12
ВРАЊЕ

Предмет: Обавештење по захтеву за
потврђивање Урбанистичког пројекта

Одељење за урбанизам, имовинско-правне послове, комунално стамбене делатности и заштиту животне средине – Градске управе Врање, поступајући по Вашем захтеву за потврђивање Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на катастарским парцелама број 5176, 5175/1, 5175/2 и 5194 КО Врање 1 на основу члана 60-63. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ 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, 145/14, 83/18, 31/19, 27-19-др.Закон, 9/20 и 52/21) обавештава Вас:

Урбанистички пројекат за катастарске парцеле број 5176, 5175/1, 5175/2 и 5194 КО Врање 1 може се радити у складу са условима који су утврђени у „Плану генералне регулације Зоне 1 у Врању – Централна Зона“ који је усвојен на седници Скупштине града Врања дана 14.12.2020.године и објављен у „Службеном гласнику града Врања“ број 40/2020.

Претежна намена катастарских парцела број 5176, 5175/1, 5175/2 и 5194 КО Врање 1 је становање средњих густина за коју важе правила грађења из типичне урбане зоне 1.3.

Део катастарске парцеле број 5176 КО Врање 1 и катастарске парцеле број 5175/1 КО Врање 1 је предвиђен за издвајање за реализацију површине јавне намене – сабирне саобраћајнице профила III₂₂ - III₂₂ (ширине 10,50м).

Основна намена је становање а дозвољене компатибилне намене су пословање, услужни, комерцијални и трговински садржаји свих типова.

При изградњи вишепородичних стамбених објеката, у зонама становања средњих густина, ради што прецизнијег дефинисања услова изградње обавезна је израда урбанистичког пројекта

Најмања површина грађевинске парцеле за вишепородично становање износи 600м² у складу са општим правилима изградње објеката

Најмања ширина грађевинске парцеле за вишепородично становање за слободностојеће објекте износи 20,0 м, а у складу са општим правилима изградње објеката.

Грађевинска линија је обавезујућа када се објекат мора поставити на њу, само у случајевима када се поклапа са регулационом линијом. Објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију.

Максимална спратност објекта је П+З+Пс .

Дозвољена је изградња подземних етажа, при чему се гараже, оставе и технолошки простори не рачунају у површине корисних етажа.
Индекс заузетости износи 50% .

При изградњи нових стамбених објеката зеленило треба да чини мин 20% укупне површине парцеле. У тих 20% не улазе:

- бетонски или пластични растер елементи за паркирање возила испуњени травом

- засади дрворедних стабала у травним баштицама или „касетама“ у склопу застора код паркинг површина

- зелене површине формиране изнад подземних гаража.

Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 20%.

Нормативи за паркирање за поједине намене:

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

ТРГОВИНА НА МАЛО -1 ПМ/ 100 м² корисне површине

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

Повучени спрат код стамбених објеката се повлачи минимално 2,0m 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 3,0m у нивоу пода у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини (улици). Кров изнад повучене етаже вишепородичних стамбених објеката 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.

Урбанистички пројекат може да израђује привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник, који су уписани у одговарајући регистар за израду урбанистичких планова и израду техничке документације.

Урбанистички пројекат ради се на овереном катастарско-топографском плану и обавезно садржи урбанистичка и архитектонска решења објекта.

Урбанистички пројекат потврђује орган надлежан за послове урбанизма након јавне презентације и прибављања мишљења Комисије за планове.

Сходно члану 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“ број 32/19) Урбанистички пројекат садржи текстуални и графички део.

Текстуални део урбанистичког пројекта садржи:

- 1) правни и плански основ;
- 2) обухват урбанистичког пројекта;
- 3) услове изградње (намена, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решења паркирања и по потреби друге специфичне услове);
- 4) нумеричке показатеље (површине, индекс изграђености или индекс заузетости, спратност или висина, број паркинг места, проценат зелених површина и по потреби друге специфичне услове);
- 5) начин уређења слободних и зелених површина;
- 6) начин прикључења на инфраструктурну мрежу;
- 7) инжењерскогеолошке услове;
- 8) мере заштите животне средине;
- 9) мере заштите непокретних културних и природних добара;
- 10) технички опис објекта и по потреби фазност изградње;
- 11) степен инфраструктурне и комуналне опремљености и друге услове за формирање грађевинске парцеле када се ради урбанистички пројекат за објекте из члана 76. ст. 2. и 3. овог правилника.

Графички део урбанистичког пројекта садржи:

- 1) регулационо нивелационо решење локације;
- 2) приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу;
- 3) идејна архитектонска решења објеката;
- 4) по потреби, планирану парцелацију.

Графички део урбанистичког пројекта се у зависности од обухвата ради у пригодној размери 1:500, односно 1:1.000 када се ради о ширем комплексу. Изузетно се ради у размери 1:100 када је мали просторни обухват или 1:2.500 када се урбанистички пројекат ради за потребе архитектонско-урбанистичког обликовања површина јавне намене линијских инфраструктурних објеката јавне намене.

Урбанистички пројекат садржи изјаву одговорног урбанисте да је урбанистички пројекат израђен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона, као и да је израђен у складу са важећим планским документима.

Уз захтев за потврђивање урбанистичког пројекта прилаже се оверени примерак урбанистичког пројекта, са овереном изјавом одговорног урбанисте из члана 77. став 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“ број 32/19) у штампаном и дигиталном формату.

Приликом достављања Урбанистичког пројекта потребно је доставити доказ о уплати локалне административне таксе за потврду урбанистичког пројекта у износу од 57.500,00 динара-тарифни број 10, тачка 4 .које се уплаћују на текући рачун број 840-742241843-03, корисник Буџет _Града Врања, са моделом и позивом на број 97 47-114, сврха дознаке „локална административна такса“.

Рок за израду Урбанистичког пројекта је 30 дана од дана пријема обавештења, у противном захтев ће бити одбачен као непотпун у смислу Закона о општем управном поступку (“Службени гласник РС” број 18/2016 , 95/18-аутентично тумачење и 2/23 одлука УС).

ШЕФ ОДСЕКА ЗА УРБАНИЗАМ

Јована Антић дипл.инж.арх

