



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-38029-LOC-1/2023

Заводни број: 353-578/2023-08/1

Датум: 19.12.2023. године

Врање, Србија

ГРАД ВРАЊЕ поступајући по захтеву [REDACTED]

[REDACTED], поднетом преко пуномоћника [REDACTED]

[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, 52/21 и 62/23), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/23), у складу са Планом Генералне регулације Зоне 4 у Врању („Сл. гласник Града Врања“ бр. 6/2015, 3/2016) и „Урбанистичким пројектом за изградњу фудбалског стадиона у Врању“, потврђеним од стране Одељења за урбанизам, имовинско-правне послове, комунално стамбене делатности и заштиту животне средине Градске управе Града Врања под бројем 350-218/2023-08/1, од 10.10.2023. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу: фудбалског стадиона у Врању, кога чини следећи садржај: стадион спратности П - П+4, две портирнице са билетарницом спратности П, плато за дизел агрегат, фудбалски терен, помоћни терен и простор око терена и трансформаторска станица спратности П, на катастарским парцелама бр 6432, 6433, 6434, 6442/1, 6445 и 6448 КО Врање 1, у оквиру Плана генералне регулације Зоне 4 у Врању.

II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Предметна локација коју чине катастарске парцеле бр. 6432, 6433, 6434, 6442/1, 6445 и 6448 КО Врање 1, је укупне површине 53.061,75m², и има непосредни приступ улицама које имају ранг градске саобраћајнице II реда: са јужне стране Улици омладинских бригада, регулационе ширине 16,50m, а са североисточне стране Улици

11. конгреса, регулационе ширине 13,50m и 11,50m. Предметна локација се са јужне стране граничи са комплексом базена „YUMCO“ (кат. парц. бр. 6443 КО Врање 1), са северне стране са кат. парц. бр. 6449 и 6450/1 КО Врање 1 (планом предвиђена производна зона), а са западне стране са кат. парц. бр. 6446 и 6448/2 КО Врање 1 (површина намењена спорту) и кат. парц. бр. 6441 КО Врање 1 (површина намењена за комерцијалне и услужне делатности).

На предметним парцелама се налази постојећи фудбалски стадион „YUMCO“, који има северну и јужну трибину које су у незадовољавајућем стању, објекат у функцији базена и плато базена „YUMCO“. У оквиру предметног комплекса се на југозападу и југоистоку налазе два робно-транспортна терминала. Колски приступ терминалима је омогућен преко улице 11. конгреса. Остатак локације чини неуређено земљиште.

III ПЛАНИРАНА НАМЕНА: Према Плану генералне регулације Зоне 4 у Врању на предметној локацији је предвиђена намена:

- Комплекси за спорт и рекреацију - Јавни објекти J-19: Спорт и рекреација (базен, спортски терени, игралишта, игралишта за децу, мање спортске сале-балон сале);
- Саобраћајне површине и комплекси - J -16': јавни паркинг простори.

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

- дефинисана Планом генералне регулације Зоне 4 у Врању за намену:

1. J - 19 Спортско–рекреативни комплекс:

- Спортско-рекреативни комплекс се задржава уз дозвољене интервенције: доградња, надзиђивање, реконструкција, адаптација, санација, уз допуну новим спортским садржајима у складу са дозвољеним параметрима;
- Паркирање у комплексу предвидети минимум на 40 корисника 1 паркинг место;
- Планирати изградњу нових спортских терена и објеката;

Спортске садржаје могуће је планирати у складу са следећим параметрима:

- Индекс изграђености максимално 1,30;
- Слободне зелене површине минимално 20%;
- Спратност објеката: пратећи садржаји - П+1, спортски садржаји - према потребама спортске дворане;
- Потребе за паркирањем обезбедити у оквиру комплекса;
- Обавезно је спровођење плана кроз израду урбанистичког пројекта. Потреба за детаљном архитектонско-урбанистичком разрадом произилази из захтева природних и пејзажних вредности у зони спорта и рекреације и зони уређеног зеленила.

2. J -16': јавни паркинг простори

- Јавне паркинг просторе организовати тако да се постигне максимални капацитет у броју паркинг места. Саобраћајнице за прилаз паркинг местима предвидети са бетонским или асфалтним застором. Паркинг места градити од елемената бетон-трава и засенити их високим стаблима – једно стабло на 2-3 паркинг места. Уз границу са становањем организовати заштитни зелени појас најмање ширине 10,0м;
- Све интервенције на постојећим паркиралиштима, типа промене улаза, излаза или функционисања решавати у главним пројектима уз претходну израду урбанистичког пројекта.

- дефинисана „Урбанистичким пројектом за изградњу фудбалског стадиона у Врању“:

- Површина локације 53.061,75m²;
- Индекс заузетости парцеле 33,68%;
- Индекс изграђености парцеле 0,52;
- Површина под објектом: фудбалски стадион 17.874,00m², портирнице 63,24m² (2x31,62 m²) и трафостаница 22,40 m²;
- Спратност објекта: фудбалски стадион П - П+4, портирнице и трафостаница П;
- Висина објекта: фудбалски стадион 24,0m (слеме) и 21,86m (венац), портирнице 3,80m и трафостаница до 3,0m;
- Процент зелених површина на парцели 30,26%;
- Број паркинг места - 150 ПМ за аутомобиле + 10 ПМ за особе са инвалидитетом, 2 ПМ за аутобусе и паркинг за бицикле;
- Грађевинска линија је постављена на 5,0m у односу на све регулационе линије;
- Урбанистичким пројектом је дат приказ парцелације и препарцелације којим би се од катастарских парцела број 6432, 6433, 6434 и 6445 КО Врање 1 и делова катастарских парцела број 6448 и 6442/1 КО Врање 1 формирала грађевинска парцела намењена јавној површини - комплексу фудбалског стадиона. Планирано је и да се парцелацијом издвоји део катастарске парцеле број 6442/1 КО Врање 1 и припоји јавној саобраћајној површини - Улици 11. конгреса, као и да се део катастарске парцеле број 6442/1 КО Врање 1 припоји јавној површини намењеној за базен.

V ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

- Планирани комплекс фудбалског стадиона чини следећи садржај:
 - фудбалски стадион спратности П до П+4, класификационе ознаке 64,17 % - 241221 (остале грађевине за спорт и рекреацију - забавни паркови, као и др. грађевине на отвореном, укључујући и грађевине на брдским теренима (скијашке стазе и лифтови, седеће жичаре итд.), игралишта за голф, спортска узлетишта, хиподроми, објекти који се претежно користе за водене спортове, опрема на плажама);
 - две портирнице са билетарницом спратности П и плато за дизел агрегат, класификационе ознаке 0,24 % - 127420 (остале зграде, другде некласификоване);
 - фудбалски терен, помоћни терен и простор око терена, класификационе ознаке 35,50 % - 241100 (спортски терени - терени и припадајући објекти (осим зграда) намењени за спортове који се одржавају на отвореном);
 - трансформаторска станица, спратности П, класификационе ознаке 0,09 % - 221420 (трансформаторске станице и подстанице);
- Објекат је смештен у северозападном делу комплекса на удаљености од око 8,8m од кат. парц. 6446 КО Врање 1 према западу и 12,0m од кат. парц. 6450/1 КО Врање 1 према северу; Билетарнице су позициониране према приступним улицама, на удаљености од 12,0m од Улице омладинских бригада према истоку и 16,3m од Улице 11. конгреса према југу;
- Спратност стадиона је П осим на источној трибини где је П+4. Висина слемена је 24,00 а венца 21,86m. Пројектовано је 16 редова трибина за посетиоце на свакој трибини, а на североистоку поред трибина планирана је још и VIP ложа и ложа за медије. Број пројектованих места износи 8.316 и 4 VIP бокса. Портирнице и трафостаница су спратности П, висине 3,80m односно 3,0m;
- Укупна бруто изграђена површина објекта је 28.874,12m². Од тога укупна бруто површина фудбалског стадиона без фудбалског терена и слободног простора око

терена износи 18.589,12m², површина фудбалског терена износи 7.140,00m² а површина слободног простора око њега 3.145,00m². Површина приземља (фудбалског стадиона са фудбалским тереном и слободним простором око терена) (кота +/-0,00m) износи 17.874,40m², површина I спрата (кота +4,10m) износи 4.497,01m², површина II спрата (кота +8,60m) износи 4.413,34m², површина III спрата (кота +13,10m²) износи 1.180,80m², површина IV спрата (кота +17,50m) износи 908,57m². Две портирнице са билетарницом имају укупну површину 53,68m², плато за дизел агрегат је површине 18,00m² а трафостаница 22,40m².

- Индекс заузетости на локацији, без фудбалског терена и слободног простора, је 35,00%, коефицијент изграђености је 0,35, а проценат зелених површина 37,24%;
- Улази су позиционирани на сва четири угла. У осовини источне трибине налази се улаз за посебне званице и друга акредитована лица, која најкраћим путевима приступају својим одредиштима (VIP трибини, коментаторским местима, мих - зони и сл.).
- Комплекс је ограђен металном, транспарентном оградом висине 2,20m са бетонским постаментом. На улазима су постављени турникети за улазе и контролу карата.
- На Улицу омладинских бригада планирана су два колска прикључка. Североисточни приступ претежно ће користити противпожарна возила, возила одржавања и возила хитних служби, док ће средишњи приступ претежно користити путничка возила (за приступ паркингу), VIP возила, репортажна кола и аутобуси. Из Улице 11. конгреса, обезбеђен је један колски приступ са јужне стране, за све врсте возила. Сви колски прикључци димензионисани су за двосмерно одвијање саобраћаја, а ширине су 6,00m. Обезбеђено је 150 паркинг места за аутомобиле + 10 места за паркирање особа са инвалидитетом, 2 места за аутобусе и паркинг за бицикле. Противпожарни пут окружује стадион и ширине је 4,00m чиме је омогућено једносмерно кретање возила хитних служби, доставних и возила за одржавање.
- Пешачки приступ стадиону са источне стране обезбеђен је из Улице Омладинских бригада у ширини од 15,75m, и повезан је преко пешачких комуникација са улазима на северну и источну трибину. Са јужне стране предвиђена су два пешачка приступа стадиону из Улице 11. конгреса, ширине од 14,00-16,00m, који воде до јужне и источне трибине стадиона.
- За потребе снабдевања стадиона електричном енергијом планира се изградња нове монтажне бетонске трансформаторске станице 10/0,4, површине око 22,4m², у источном делу локације, која се прикључује на нисконапонску мрежу. Објекат ће се прикључити на планирану јавну водоводну мрежу. За потребе противпожарне заштите предвиђено је извођење унутрашње и спољне хидрантске мреже. Објекат ће се прикључити на планирану јавну канализациону мрежу. Планиран је примарни вод око читавог стадиона, са којег ће се изводити секундарни прикључци. Условно чисте атмосферске воде ће се прикупљати и без пречишћавања испуштати у зелене површине. Зауљене атмосферске воде са паркинга ће се, након претходног пречишћавања на сепаратору нафтних деривата, испуштати у градски колектор атмосферске канализације, чија се изградња планира. За прикључење објекта на систем електронских комуникација планира се изградња прикључка од планираног оптичког кабла до комплекса. Грејање и хлађење објекта је планирано преко система топлотних пумпи, а снабдевање се енергентима са сопствене парцеле без прикључења на спољну мрежу.
- Идејним решењем и урбанистичким пројектом није предвиђена фазна изградња.

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

Услови прибављени за израду урбанистичког пројекта:

1. Технички услови за пројектовање и прикључење објекта на водоводну и канализациону мрежу, издати од ЈП „Водовод“ Врање, бр. 1537/2 од дана 24.04.2023. године;
2. Услови бр. 8Т.1.1.0-D-07.06-365457-22 од дана 22.08.2022. године, издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд - Огранак Електродистрибуција Врање;
3. Технички услови за пројектовање, прикључење и извођење радова и прикључење објекта, издати од стране Телеком Србија - Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, бр. Д 211-180171/3-2023, од дана 03.05.2023. године. године;
4. Саобраћајно-технички услови, издати од стране ЈП „Урбанизам и изградња града Врања“, под бр. 948-1/23 од дана 01.08.2023. године.
5. Подаци и услови за израду Урбанистичког пројекта бр. No1-444000/ITDO/2568/2023 од 26.04.2023. године, издати од стране „НИС“ а.д. Нови Сад – Депарتمان за спољне везе и односе са државним органима Србији;
6. Услови издати од стране „Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Врању, бр. 09.10.1 број 217-4011/23-1 од 05.05.2023. године;
7. Услови бр. 130-00-UTD-003-512/2023 од 27.04.2023. године, издато од стране „Електро mreжа Србије“ а.д. Београд;
8. Обавештење бр. 6375-2 од 05.05.2023. године, издато од стране Министарства одбране РС, Сектор за материјалне ресурсе – Управа за инфраструктуру;
9. Услови број: LU-110/2023 од 16.06.2023. године, издати од стране „СББ“ д.о.о. Београд;

Услови имаоца јавних овлашћења, прибављени по службеној дужности у поступку издавања локацијских услова:

1. Услови за пројектовање и прикључење бр. 8Т.1.1.0-D-07.06-507515-23 од 29.11.2023. године, издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд - Огранак Електродистрибуција Врање;
2. Услови у погледу мера заштите од пожара издати од стране „Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Врању, бр. 07.10.1 број 217-9844/23-1 од 16.11.2023. године.

VII ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

- До подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, потребно је извршити издвајање површина јавне намене пројектом парцелације и промену спровести у служби катастра непокретности.
- Како на предметној локацији не постоји изграђена јавна улична канализациона мрежа, инвеститор је у обавези да је изгради у дужини која је потребна за прикључење објекта и нормално функционисање градске мреже а у складу са планским документима и инструкцијама ЈП Водовод Врање.
- Планирано уклањање постојећих објеката ради будуће изградње предвидети пројектом за грађевинску дозволу у оквиру пројекта припремних радова (свеска бр. 10.Пројекат припремних радова - пројекат рушења), или ван обједињене процедуре поднети захтев за издавање решења о рушењу објеката, а у складу са чл. 168. Закона о планирању и изградњи.

- 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.

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-38029-LOC-1-НРАР-2/2023;
- ВРАЊЕ: ОГРНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ВРАЊЕ, ROP-VRE-38029-LOC-1-НРАР-1/2023;

IX УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

Назив документа:

- Доказ о уплати: републичке административне таксе у износу од 4.850,00 динара од дана 08.11.2023. године; накнаде за вођење ЦЕОП-а у износу од 2.000,00 динара од дана 08.11.2023. године;
- Идејно решење - 0. Главна свеска бр. Е-2301 и 1. Пројекат архитектуре, бр. Е-2301-1, од октобра 2023. године, израђено од стране „PRO-ING“ д.о.о. Нови Сад, Булевар Михајла Пупина бр 3/II, Нови Сад, главног пројектанта дипл.инж.грађ. Вукобратовић Горана, са лиценцом број 310 1666 12 и одговорног пројектанта пројекта архитектуре дипл.инж.арх.-мастер Драгане Бањанин, са лиценцом број 310 1666 12;
- Катастарско-топографски план, израђен од стране Геодетског бироа „ГЕОПРЕМЕР“, Врање, бр. 952-076-66637/2022 од 04.08.2022. године;
- „Урбанистички пројекат за изградњу фудбалског стадиона у Врању“, израђен под бројем Е-2301, од септембра 2023. године, од стране „PRO-ING“ д.о.о. Нови Сад, Булевар Михајла Пупина бр 3/II, Нови Сад, одговорног урбанисте маст.инж.арх. Мине Миличић са лиценцом број 200 1531 16;
- Потврда урбанистичког пројекта бр. 350-218/2023-08/1 од 10.10.2023.године, издата од стране Одељења за урбанизам, имовинско-правне послове, комунално стамбене делатности и заштиту животне средине Градске управе Града Врања;
- Извештај о извршеној стручној контроли бр. 06-214/2023-10 од 9.10.2023. године, сачињен од стране Комисије за планове града Врања;
- Копија плана број 953-2/2022-99 од 09.08.2022. године, издата од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Врање;
- Прибављени подаци и услови за израду урбанистичког пројекта;
- Информација о локацији бр. 350-364/2022-08/1 од 09.08.2022. године, издата од стране овог органа;
- Обавештење по захтеву за потврђивање Урбанистичког пројекта бр. 350-218/2023-08/1 од 08.09.2023. године, издато од стране овог органа;
- Пуномоћје [REDACTED], којим овлашћује [REDACTED], бр. 17-2023-ЈМ од 19.10.2023. 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 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 Градском већу Града Врања у року од три дана од дана достављања, преко овог надлежног органа кроз Централни информациони системи (ЦИС), таксиран са 540,00 динара административне таксе, уплатом на жиро рачун: 840-742341843-24 са позивом на број 97/47-114.

Обрадила: Мирјана Ђорђевић, дипл.инж.арх.

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

ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Сања Златковић, дипл.правник

Доставити:

1. Подносиоцу захтева,
2. Грађевинској инспекцији,
3. Архиви Градске управе Града Врања.