



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-23251-LOC-6/2024

Заводни број: 353-388/2023-08/1

Датум: 21.02.2024. године

Врање, Србија

ГРАД ВРАЊЕ, поступајући по Решењу другостепеног органа, Градског Већа града Врања, бр. 06-16/20/2024-10 од 30.01.2024. године, а у вези са захтевом за издавање локацијских услова који је поднео [REDACTED]

[REDACTED], на основу члана 86. ст. 4., чл. 8ђ., 53а.-57. и 134. 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 Врањске Бање („Сл. гласник града Врања“ бр. 14/13), Изменама и допунама плана генералне регулације Врањске Бање („Сл. гласник града Врања“ бр. 24/18) и Другим изменама и допунама плана генералне регулације Врањске Бање („Сл. гласник града Врања“ бр. 1/21), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности 2По+П+6, бруто развијене грађевинске површине 2.025,26m², категорије објекта „В“, класификационе ознаке 91,08% - 112222 (стамбена зграда са три и више станова) и 8,92% - 121113 (ресторани, барови и сличне угоститељске зграде), у улици Краља Петра I Ослободиоца, на катастарској парцели бр. 2265/1 КО Врањска Бања, у оквиру Плана генералне регулације Врањске Бање, Измена и допуна плана генералне регулације Врањске Бање и Других измена и допуна плана генералне регулације Врањске Бање.

II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Катастарска парцела бр. 2265/1 КО Врањска Бања, је неизграђена парцела, површине 683m², која према североистоку има непосредни приступ на јавну саобраћајну површину - градску саобраћајницу II реда, улицу Краља Петра I Ослободиоца, регулационе ширине 11,00м (променљива 1,00-4,00m + 7,00m + променљива 1,00-3,50m). Предметна парцела се са северозападне стране граничи са кат. парц. бр. 1504 и 1502/8 КО Врањска Бања, са југоисточне стране са кат. парц. бр. 2266 КО Врањска Бања, а са јужне стране са кат. парц. бр. 2265/2 КО Врањска Бања. Терен је у великом паду са

југозападне стране према североистоку. Суседна кат. парц. бр. 2265/2 КО Врањска Бања са којом се предметна парцела граничи по југозападној страни има велику висинску разлику у односу на релативну коту приземља 0.00 која износи преко 6 метара.

III ПЛАНИРАНА НАМЕНА: Према Плану генералне регулације Врањске Бање, Изменама и допунама плана генералне регулације Врањске Бање и Другим изменама и допунама плана генералне регулације Врањске Бање, катастарска парцела бр. 2265/1 КО Врањска Бања се налази у оквиру Типичне урбане зоне 5 где је претежна намена становање великих густина. Намена становања је компатибилна са услужним и трговинским садржајима свих типова.

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

- Минимална површина парцеле за слободностојеће објекте - 600m^2 ;
- Минимална ширина парцеле за слободностојеће објекте - 20m;
- Индекс заузетости парцеле - 60%;
- Индекс изграђености парцеле - 3,0;
- Максимална спратност објекта (за слободностојеће објекте) - П+6;
- Максимална висина објекта (за слободностојеће објекте) - до коте слемена 25,5m, а до коте венца 21,5m;
- Удаљење грађевинске линије од регулационе ускладити са грађевинском линијом суседних објеката, односно дефинисати према доминантној грађевинској линији према улици. Уколико на суседним парцелама нема објеката грађевинска линије је удаљена од регулационе минимално 0,0m а максимално 5,0m;
- Растојање објекта од бочних граница парцеле минимум 2,5m;
- Процент озелењених површина на парцели минимум 20%;
- Међусобна удаљеност нових и околних објеката је минимум 5,0m;
- Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је 2,5m;
- Међусобна удаљеност објеката који имају стамбене просторије износи најмање 1/2 висине вишег објекта, односно минимум 4,00m уколико један од објеката садржи отворе за дневно осветљење;
- Паркирање возила дефинисати у оквиру грађевинских парцела изван јавне површине, а према нормативима у функцији намене: за становање (колективно) - 1-1,2 ПМ / 1 стамбена јединица; за пословање (администрација) - 10 ПМ / 1000 m^2 корисне површине; за трговину - 20 - 40 ПМ / 1000 m^2 корисне површине.

V ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

- Новопроектовани објекат је самостојећи вишепородични стамбено-пословни објекат, категорије објекта „В“, класификационе ознаке 91,08% - 112222 (стамбене зграде са више од три стана - издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак) и 8,92% - 123001 (ресторани, барови и сличне угоститељске зграде).
- Површина парцеле је $683,00\text{m}^2$, а ширина фронта грађевинске парцеле је 34,76m.
- Спратност објекта је 2По+П+6.
- Висина слемена је 23,84m, а висина венца 21,21m од коте приземља.
- У објекту се налази 28 станова и један угоститељски простор – кафе-локал: у подрумским етажама су смештене гараже, на приземљу је предвиђен улазни хол и кафе-локал са пратећим садржајем, на спратним етажама становање и то: од првог до петог спрата по 5 стана, а на шестом спрату 3 стана.
- Грађевинска линија објекта је удаљена 3,0m од регулационе линије улице Краља Петра I Ослободиоца.

- Најмања удаљеност објекта од границе са кат. парц. бр. 1504 КО Врањска Бања износи 6,27m, од границе са кат. парц. бр. 2265/2 КО Врањска Бања је 3,71m, а од објекта на тој парцели 11,24m, од границе са кат. парц. бр. 2266 КО Врањска Бања износи 2,50m, а од објекта на тој кат. парц. износи 8,18m.
- Бруто површина подрума -2 износиће 491,15m², бруто површина подрума -1 износиће 491,15m², бруто површина приземља биће 268,95m², бруто површина првог, другог, трећег, четвртог и петог спрата биће 292,81m², бруто површина шестог спрата биће 292,26m².
- Површина земљишта под објектом биће 295,87m², бруто развијена грађевинска површина је 2.025,26m² а укупна бруто грађевинска површина објекта је 3007,56m².
- Остварени индекс заузетости парцеле износи 43,32%, индекс изграђености парцеле је 2,97m, а проценат зелених површина на парцели износи 20,20%.
- Због великог нагиба терена предвиђени су потпорни зидови према суседним кат. парц. бр. 2266 и 2265/2 КО Врањска Бања. На југозападној страни, према кат. парц. бр. 2265/2 КО Врањска Бања постоји оградни зид који ће бити уклоњен при изградњи нових потпорних зидова.
- У југозападном делу парцеле предвиђен је базен на отвореном 9,50m x 4,04m.
- Планира се прикључење објекта на јавну водоводну, канализациону, електроенергетску и телекомуникациону мрежу. За потребе грејања објекта планирано је прикључење на централни градски систем.
- Пројектован је колски приступ (за улаз и излаз) ширине 6,27m, непосредно са улице Краља Петра I Ослободиоца, којим се приступа ауто-лифту (платформи) за приступ подземним гаражама. Пешачки приступ парцели је непосредно са улице Краља Петра I Ослободиоца.
- На парцели је предвиђено укупно 33 ПМ (28 ПМ за станаре зграде и 5 ПМ уз угоститељски садржај), од чега су 3ПМ намењене особама са посебним потребама (2 ПМ за станаре зграде и 1 ПМ уз угоститељски садржај).

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

Услови ималаца јавних овлашћења прибављени су у поступку по захтеву за издавање локацијских услова ROP-VRE-23251-LOC-1/2023 заводног бр. 353-388/2023-08/1 од 26.07.2023. године, и сматрају се важећим:

1. Услови за пројектовање и прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, бр. 8Т, 1.1.0-D-07-06-330888-23, од 08.08.2023. године, издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд - Огранак Електродистрибуција Врање, издају се уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова. У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура (недостајући ЕЕО) на предметном локалитету и то:
 - Трафостаница 10/0,4 kV, са најмање три хелије В3+В3+Т а у свему према техничкој препоруци ТП-1а тачка 6.1.3 (ИЕЦ 298), и типским НН блоком са довољним бројем нисконапонских извода и компензацијом реактивне енергије $\cos\phi > 0,95$ као и трофазним трансформатором снаге 400 kVA са сниженим губицима, (суви или уљни трофазни трансформатор, спрега Дуn5) карактеристика према СРПС ИЕЦ 76, ИЕЦ 354 и ТП-1а додатак 1а из 2008. године;
 - Израда кабловског вода 10 kV, од прикључног стуба 10 kV далековода извод Огош из ТС 35/10 kV „Врањска Бања“, до новопројектоване ТС 10/0,4 kV каблом типа ХНЕ49-А пресека мин. 150mm²;

- Прикључни 10 kV стуб на месту прикључења новог 10 kV кабловског вода потребно је да буде појачан са уграђеним затезним изолатерским ланцима;
 - На месту где врши прикључење новопроектваног прикључног далековода уградити вертикални растављач са приграђеним одводницима пренапона типа R-VOPS 12 kV, 400 A комплет са полужјем.
2. Према условима издатим од стране ЈП „Водовод“ Врање, бр. 2742/2 од 07.08.2023. године на предметној локацији постоји улична водоводна мрежа профила ПВЦ ДН 100мм. Дубина постојеће водоводне мреже је од 1.00 -1.50м. Радни притисак у градској водоводној мрежи на месту прикључка износи 3 бара. На предметној локацији постоји улична канализациона мрежа профила ПВЦ ДН 200мм. Дубина постојеће цеви је од 2.20m;
 3. Према техничким условима за пројектовање и извођење радова бр. Д211 - 325184/3-2023, од 27.07.2023. године, издатим од стране Телеком Србија - Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, на предметној катастарској парцели не постоје ТК објекти и подземни телекомуникациони каблови. Прикључење планираног објекта на постојећу ТК мрежу ће се извршити у складу са наведеним условима;
 4. Према саобраћајно-техничким условима, издатим од стране ЈП „Урбанизам и изградња града Врања“, бр. 930/23 од 03.08.2023. године, саобраћајни прикључак планирати преко катастарске парцеле 2265/4 КО Врањска Бања која се непосредно наслања на градску саобраћајницу другог реда (катастарска парцела 2995/3 КО Врањска Бања – ул. Краља Петра I Ослободиоца). Градска саобраћајница другог реда је променљивог планираног попречног профила (1,00m-4,00m; 7,00m; 1,00m-3,50m), која је асфалтирана и није изведена у планираном профилу преко катастарске парцеле 2265/4 КО Врањска Бања; Саобраћајни прикључак извести по положају како је приказано у Идејном решењу 2319 од јула 2023. године, чија ће минимална ширина коловоза целом дужином као и на месту повезивања на јавни пут од минимум 6,00m. Паркирање решити унутар грађевинске парцеле, у нивоу или у склопу објекта. Потребан број паркинг места одредити према нормативу за становање 1-1,2ПМ / 1 стан, за пословање (администрација) 1 ПМ/100m² корисне површине, за трговину 2-4 ПМ/100m² корисне површине, за угоститељство 2,5-3ПМ / 100m² корисне површине;
 5. Према условима у погледу мера заштите од пожара и експлозија издатих од стране Министарства унутрашњих послова - Сектор за ванредне ситуације - Одељење за ванредне ситуације у Врању, бр. 07.10.1 број 217-6784/23-1 од 01.08.2023. године, нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара, а у фази пројектовања и изградње предметног објекта са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно је применити мере заштите од пожара и експлозија утврђене законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара. Сходно чл. 123 закона о планирању и изградњи потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.
 6. Сагласност бр. 2187 од 09.08.2023. године издата од стране ЈП „Нови Дом“ Врање, уз констатацију да се издаје без услова, из разлога што не постоје топлотни и термоенергетски објекти предметној катастарској парцели.

VII ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

- С обзиром да, према издатој сагласности надлежног јавног предузећа, не постоји термотехничка инфраструктура на коју би се планирани објекат прикључио потребно је Пројектом за грађевинску дозволу предвидети алтернативни начин грејања објекта, а по потреби претходно се обратити за измену услова за прикључење на електродистрибутивни систем због потребе за већим капацитетима;

- У складу са условима издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, у моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је закључивање уговора о изградњи недостајућих електроенергетских објеката са имаоцем јавног овлашћења ОДС ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд, Огранак Врање;
- У поновљеном поступку за издавање локацијских услова ROP-VRE-23251-LOC-3/2023 заводног бр. 353-388/2023-08/1 од 12.01.2024. године, издати су услови бр. 2189/2-03 од 27.12.2023. године од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш, који, у складу са чл. 8б. ст. 4., чл. 57. ст. 10. и 11. Закона о планирању и изградњи, нису саставни део ових Локацијских услова;
- 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).

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-23251-LOC-1-НРАР-7/2023;
- ВРАЊЕ: ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ГРАДА ВРАЊА, ROP-VRE-23251-LOC-1-НРАР-3/2023;
- ВРАЊЕ: ЈП ВОДОВОД ВРАЊЕ, ROP-VRE-23251-LOC-1-НРАР-1/2023;
- ВРАЊЕ: ТЕЛЕКОМ СРБИЈА, ИЈ ВРАЊЕ, ROP-VRE-23251-LOC-1-НРАР-4/2023;
- ВРАЊЕ: ЈП "НОВИ ДОМ" ВРАЊЕ, ГРАД ВРАЊЕ, ROP-VRE-23251-LOC-1-НРАР-6/2023;
- ВРАЊЕ: ОГОНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ВРАЊЕ, ROP-VRE-23251-LOC-1-НРАР-2/2023;

IX УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

- Доказ о уплати: накнаде за услуге које врши Градска Управа Града Врања у износу од 15.545,00 динара од 21.02.2024. године;
- Катастарско-топографски план израђен од стране Геодетског бироа „ГеоДојчиновић“, РГЗ СКН Врање бр. 952-076-46355/2023, од 31.05.2023. године;
- Идејно решење - 0.Главна свеска и 1.Пројекат архитектуре - под бројем 2319, израђено јуна 2023. године, од стране „Град“ д.о.о. Врање, ул. Краља Милана бр. 53, Врање, главног и одговорног пројектанта дипл.инж.арх. Деспотовић Небојше са лиценцом број 300 1710 03;
- Листа непокретности прибављена из службене евиденције Републичког геодетског преко јавног бележника под бр. УОП-III: 1063-2023, од 19.06.2023. 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 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, Елаборат заштите од пожара, уговор између инвеститора и имаоца јавних овлашћења, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре, 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 540,00 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 СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Сања Златковић, дипл.правник

Доставити:

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