



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-3753-LOCH-2/2024
Заводни број: 353-105/2024-08/1
Датум: 06.03.2024. године
Врање, Србија

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

на основу члана 8ђ. 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 1 у Врању - Централна Зона („Сл. гласник Града Врања“ бр. 40/20) и Урбанистичким пројектом „Стамбено-пословни објекат П+1+Пк, реконструкција са пренаменом и доградња на КП број 5347 КО Врање 1“, потврђеним од стране овог органа под бр. 350-211/2023-08/1 од 05.02.2024. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За реконструкцију са пренаменом и доградњу постојећег приземног стамбеног објекта у стамбено-пословни објекат, спратности након доградње П+1+Пк, категорије „Б“, класификационе ознаке 80% - 112112 (стамбене зграде са два стана - издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремено боравак) и 20% - 123001 (зграде за трговину на велико и мало, трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици и др.), на катастарској парцели бр. 5347 КО Врање 1, у ул. саве Ковачевића, у оквиру Плана генералне регулације Зоне 1 у Врању - Централна Зона.

II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Катастарска парцела бр. 5347 КО Врање 1, површине 383,00m², представља изграђену парцелу у оквиру Плана генералне регулације Зоне 1 у Врању - Централна Зона. Према катастарско-топографском плану приложеном уз захтев и копији плана на парцели се налази предметни стамбени објекат (обј. бр. 1) спратности П, површине 99,00m², изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта и помоћни објекат (обј. бр. 2),

површине 26,00m², изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката, који је предвиђен за уклањање ради доградње стамбеног објекта. Предметна парцела има непосредни приступ на градску сабирну саобраћајницу, ул. Саве Ковачевића према истоку; према северу се граничи са кат. парц. бр. 5348 КО Врање 1, према западу са кат. парц. бр. 5350/1 и 5361/1 КО Врање 1, а према југу са кат. парц. бр. 5346/1 КО Врање 1.

III ПЛАНИРАНА НАМЕНА: Према Плану Генералне регулације Зоне 1 у Врању - Централна Зона и Урбанистичком пројекту „Стамбено-пословни објекат П+1+Пк, реконструкција са пренаменом и доградња на КП број 5347 КО Врање 1“, предметна парцела се налази у оквиру Типичне Урбане Зоне 1.3, где је претежна намена - становање средњих густина.

За делове ТУЗ 1.3 у којима је претежно заступљено породично становање важе правила грађења из ТУЗ 1.2 (становање малих густина).

Пословање, комерцијални садржаји, услужни и трговински садржаји свих типова су намене компатибилне са становањем.

Предметна катастарска парцела је Планом означена као локација на којој постоји објекат грађанске архитектуре (крај XIX - почетак XX века) - В17. Чатлајчева кућа, због чега је потребно прибављање услова за израду техничке документације од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш.

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Према Плану генералне регулације Зоне 1 у Врању - Централна Зона:

- За постојеће објекте дозвољена је реконструкција и доградња до П+1+Пк;
- Индекс заузетости парцеле је 50%;
- Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом улице Саве Ковачевића;
- Минимално растојање објекта од бочне границе парцеле за слободностојеће објекте северне, источне и западне оријентације 1,5m, а јужне оријентације 2,5m;
- Растојање објекта од бочних суседних објеката је 1/2 висине вишег објекта. Уколико је висина објекта мања од 8,0m растојање не може бити мање од 4,00m.
- За изграђене објекте важе постојећа растојања;
- Минимална ширина приступа је 2,5m за породично становање;
- Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) око кућа за породично становање је 30%;
- Паркирање возила дефинисати у оквиру грађевинских парцела изван јавне површине, а према нормативима за намену становање (индивидуално) - 1 ПМ / 1 стан; за намену трговина на мало - 1 ПМ / 100m² корисне површине.

Према Урбанистичком пројекту:

- Максимална спратност објекта је П+1+Пк;
- Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом ул. Саве Ковачевића;
- Индекс заузетости парцеле је 46,60%;
- Индекс изграђености је 1,34;
- Минимални проценат зелених површина је 30%;
- Бруто површина приземља дограђеног објекта је 170,00m², бруто површина спрата 173,00m², бруто површина поткровља 171,00m², а бруто развијена грађевинска површина објекта 514,00m²;
- Површина земљишта под објектом 190,00m²

- Број паркинг места је 3ПМ (једно гаражно место на 100m² корисне површине пословног простора – трговина на мало и два гаражна места за две стамбене јединице).

V ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

- Предмет идејног решења је реконструкција, доградња и промена намене постојећег приземног стамбеног објекта, у пословно-стамбени објекат, категорије „Б“, класификационе ознаке 80% - 112112 (стамбене зграде са два стана - издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремени боравак) и 20% - 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.);
- Предвиђа се рушење приземног помоћног објекта (обј. бр. 2), површине 26,00m², ради доградње будућег стамбено-пословног објекта;
- Постојећи објекат је приземне спратности, а након доградње имаће спратност П+1+Пк, висине слемена 9,75m, а венца 8,87m, од коте приземља; Висина венца према објекту на кат. парц. бр. 5346/1 КО Врање 1 је 8,61m;
- Задржава се постојећа грађевинска линија објекта која се поклапа са регулацијом улице Саве Ковачевића;
- Са источне и северне стране, задржава се положај постојећег објекта, а дограђени део на спрату је на удаљености од 1,50m од границе са кат. парц. бр. 5348 КО Врање 1. Према југу на удаљености од 2,50m од границе са катастарском парцелом бр. 5346/1 КО Врање 1, и на удаљености од 4,31m од објекта на тој парцели;
- Објекат чине 3 функционалне јединице, два стана (на спрату и поткровљу) и један пословни простор/локал у приземљу;
- Бруто површина приземља објекта након доградње износиће 170,00m², бруто површина спрата 173,00m², бруто површина поткровља 171,00m², а бруто развијена грађевинска површина објекта биће 514,00m²;
- Површина земљишта под објектом износиће 190,00m², остварени индекс заузетости парцеле је 49,6%, а индекс изграђености парцеле 1,34;
- Процент зелених површина на парцели је 30%;
- Објекат који се дограђује је прикључен на постојећу комуналну инфраструктуру, без потребе за повећањем капацитета;
- Задржава се постојећи колски приступ парцели са улице Саве Ковачевића, ширине 3,00m. Приступ стамбеном делу објекта је са западне стране из дворишта а пословном простору непосредно са улице;
- Предвиђена су 3 гаражна места у објекту.

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

- Према мишљењу на локацију, бр. 8Т,1.1.0-А-07.06-337505-23, од 10.08.2023. године, на датој парцели постоје електроенергетски објекти, па се издаје сагласност на локацију уз поштовање датих услова.
- Према техничким условим за пројектовање и прикључење објекта на постојећу водоводну и канализациону мрежу, издатим од стране ЈП „Водовод“ Врање, бр. 2743/2, од 07.08.2023. године, на предметној локацији постоји улична водоводна мрежа профила АЦЦ ДН 80mm. Дубина постојеће водоводне мреже је од 1.00-1.50. Радни притисак у градској водоводној мрежи на месту прикључка износи 3 bar. Постојећа улична канализациона мрежа је профила ПВЦ ДН 200mm. Дубина постојеће цеви је од 2.00m.

- Према саобраћајно-техничким условима, издатим од стране ЈП „Урбанизам и изградња града Врања“, бр. 966/23 од 02.03.2023. године, саобраћајни прикључак планирати на сабирну саобраћајницу (к.п. 5343 КО Врање 1) планираног попречног профила 12,50m (3,00m; 6,00m; 3,00m), која је асфалтирана и изведена у планираном профилу преко к.п. бр. 5347 КО Врање 1; Сабирна саобраћајница је у двосмерном режиму саобраћаја; Саобраћајни прикључак парцели преко к.п. бр. 5347 КО Врање 1, положај како је приказан у Идејном решењу 52-05/2023 од маја 2023. године, чија је минимална ширина коловоза целом дужином као и на месту повезивања на јавни пут минимално 6,0m 3,00m. Паркирање решити унутар грађевинске парцеле, у нивоу или у склопу објекта. Потребан број паркинг места је 1ПМ / 1 стан и 1ПМ / 70,0m², корисног пословног простора;
- Према информацији о условима за изградњу број 1024/2-03 од 14.8.2023. године, на предметној парцели нема непокретних културних добара, евидентираних археолошких локалитета, као ни непокретности које уживају предходну заштиту на основу Закона о културним добрима РС (Сл. гласник РС бр. 71/94).

VII ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

- Планирано уклањање помоћног објекта ради будуће изградње (објекат бр. 2), могуће је приказати пројектом за грађевинску дозволу у оквиру пројекта припремних радова, када се рушење изводи на основу издате грађевинске дозволе, или на основу дозволе за уклањање објекта која се издаје решењем, а у складу са чл. 168. Закона о планирању и изградњи.

VIII УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

За потребе пројектовања и прикључења, по службеној дужности нису прибављени услови имаоца јавних овлашћења у овом поступку.

IX УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

Назив документа:

- Доказ о уплати: републичке административне таксе у износу од 3.730,00 динара од дана 13.02.2024. године; накнаде за вођење ЦЕОП-а у износу од 1.000,00 динара од дана 13.02.2024.године; накнаде и допуне накнаде за услуге које врши Градска Управа Града Врања у износу од 2.480,00 динара од дана 13.02.2024. године и 365,00 динара од 28.02.2024. године;
- Катастарско-топографски план, израђен од стране Геодетског бироа „ГЕОРАДАР“, бр. 01-3/2023, РГЗ СКН Врање бр. 952-076-11927/2023 од 28.03.2023. године;
- Идејно решење - 0.Главна свеска и 1.Пројекат архитектуре, бр. 52-05/2023, од маја 2023. године, израђено од стране „СИМ ПРОЈЕКТ 017“ Врање, главног и одговорног пројектанта дипл.инж.арх. Сузана Јовановић, са лиценцом број 300 6944 04;
- Урбанистички пројекат „Стамбено-пословни објекат П+1+Пк, реконструкција са пренаменом и доградња на КП број 5347 КО Врање 1“, израђен је од стране Сузана Јовановић ПР „СИМ-ПРОЈЕКТ 017“ ВРАЊЕ, бр. 103-2023 од октобра 2023.године, одговорног урбанисте Сузана Јовановић дипл.инж.арх. са лиценцом број ИК 200 0615 14, потврђен од стране овог органа под бр. 350-211/2023-08/1 од 05.02.2024. године;
- Копија катастарског плана бр. 953-076-6969/2023 од 22.02,2023. године, издата од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Врање;
- Мишљење на локацију, бр. 8Т,1.1.0-А-07.06-337505-23, од 10.08.2023. године издато од стране „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд - Огранак Електродистрибуција Врање;

- Технички услови за пројектовање и прикључење објекта на водоводну и канализациону мрежу издати од стране ЈП „Водовод“ Врање бр. 2743/2, од 07.08.2023. године;
- Саобраћајно-технички услови издати од стране ЈП „Урбанизам и изградња града Врања“ бр. 966/23 од 02.03.2023. године;
- Информација о условима за изградњу бр. 806/2-03 од 05.06.2023. године, издата од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш;
- Информација о локацији бр. 353-80/2023-08/1 од 16.03.2023. године, издата од стране овог органа;
- Пуномоћје [REDACTED] којим овлашћује [REDACTED], од маја 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, Решење о уклањању помоћног објекта (објекат бр. 2) уколико се уклањање врши на основу дозволе за уклањање објекта у складу са чл. 168. Закона о планирању и изградњи, 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, таксиран са 620,00 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 системи (ЦИС).

Обрадила: Мирјана Ђорђевић, дипл.инж.арх.

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Сања Златковић, дипл.правник

Доставити:

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