



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-40696-LOCH-2/2025

Заводни број: 000128127 2025 08033 004 031 351 160

Датум: 27.01.2025. године

Врање, Србија

ГРАД ВРАЊЕ поступајући по усаглашеном захтеву за издавање локацијских услова

преко пуномоћника

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 детаљне регулације потеза између нерадовачког пута и обилазнице у Врању („Службени гласник града Врања“ број 21/13), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу пословног објекта, спратности По+П+2, категорије објекта „В“, класификационе ознаке 71,40% - 122012 (пословне зграде - зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др.)) и 28,60% - 124210 (гараже - самосталне зграде гараже (надземне и подземне) и паркиралишта)), на катастарској парцели бр. 1756 КО Бунушевац, у оквиру Плана детаљне регулације потеза између нерадовачког пута и обилазнице у Врању.

II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Катастарска парцела бр. 1756 КО Бунушевац је изграђена парцела површине 5.063,00m² и ширине око 35,00m. Према подацима катастра непокретности и приложеном катастарско-топографском плану, на парцели се налази помоћни објект површине 56,00m², уписан са одобрењем за изградњу који је предвиђен за уклањање. Предметна парцела је формирана и има непосредни приступ на пословну саобраћајницу планиране регулационе ширине 9,00m - улицу Бранка Миљковића, која није асфалтирана и изведена у планираном профилу. Катастарска парцела бр. 1756 КО Бунушевац се према

северозападу граничи са кат. парц. бр. 1663/1 КО Бунушевац, према југоистоку са кат. парц. бр. 1660 КО Бунушевац. Предметна катастарска парцела не остварује непосредни приступ на улицу Пролетерских бигада према истоку (кат. парц. бр. 1714 КО Бунушевац).

III ПЛАНИРАНА НАМЕНА: Према Плану детаљне регулације потеза између нерадовачког пута и обилазнице у Врању, предметна парцела се налази у оквиру Блока бр. 3, где је претежна намена пословно-услужни садржаји (пословање, трговина, угоститељство и услуге).

У оквиру пословно-услугне зоне дозвољено је грађење објеката за пословање, трговину, услуге, угоститељство, туризам, занатство. На овом простору област трговине може бити заступљена у свим видовима осим продаје расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина.

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

- Минимална површина парцеле - 1.200m²,
- Минимална ширина уличног фронта - 15m.
- Максимална дозвољена спратност објеката је П+2;
- Висина објекта (венац или слеме) не сме прећи висину од 15m;
- Максималан индекс заузетости парцеле - 60%;
- Масимални индекс изграђености парцеле - 2,4;
- Грађевинска линија је на минималном растојању 8,0m од регулационе линије планиране пословне саобраћајнице – ул. Бранка Миљковић;
- Грађевинска линија је на минималном растојању 10,0m од регулационе линије градске саобраћајнице I реда - ул. Пролетерских бригада;
- Минимално растојање објекта од линије суседне грађевинске парцеле треба да буде минимално 3,5m на једној страни због ватросигурносних услова, односно минимално 2,5m на супротној страни;
- Најмање дозвољено растојање објекта од бочних суседних објеката треба да износи половину висине вишег објекта, а не мање од 5,0m, уз услов обезбеђења минималног трајања директог дневног осунчања других објеката (мин. половина трајања дневног осунчања), као и да су задовољени услови противпожарне заштите;
- Заступљеност зелених површина у склопу пословно-услужних функција је минимално 20;
- Уређење зелених површина: Простори везани за област трговине, услужног занатства, угоститељства, производње и сл. садржаће углавном декоративну вегетацију са потребним партерним уређењем. Зеленило пословно услужних садржаја заузима значајно место у смислу стварања санитарно-хигијенских, естетских и хуманих услова за живот, али и краткотрајан одмор и предах корисника овог простора. Сваки објекат, урбанистичка парцела, поред архитектонског, треба да има и пејзажно уређење. Ободом сваког комплекса обавезна је поставка зеленог заштитног појаса. Треба га формирати од обликованих форми стабала високог листопадног и четинарског дрвећа. Дрвеће поред јавних путева садити тако да не омета прегледност јавног пута и не угрожава безбедност саобраћаја.
- За сваку грађевинску парцелу у оквиру плана мора се обезбедити колски и пешачки прилаз.
- Сви објекти морају имати обезбеђен противпожарни пут, који не може бити ужи од 3,5m, за једносмерну комуникацију, односно 6m за двосмерно кретање противпожарног возила.
- 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 условима за планирање и

пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

- Манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса за све кориснике парцела, користећи одговарајуће нормативе за поједине врсте делатности, и треба их урадити од монтажних бетонских перфорираних плоча.
- Паркинг простор за кориснике објекта, по правилу решавати у оквиру парцеле, у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу, према нормативу за намену пословање - 1 ПМ/100 m².

V ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

- Новопроектовани објекат је слободностојећи пословни објекат, категорије „В“, класификационе ознаке 71,40% - 122012 (пословне зграде - зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др.)) и 28,60% - 124210 (гараже - самосталне зграде гараже (надземне и подземне) и паркиралишта));
- Предметни објекат је спратности По+П+2;
- Висина објекта је 10,50m од коте терена, на делу објекта оријентисаном на ул. Пролетерских бригада, а 10,57m на делу објекта оријентисаном према ул. Бранка Миљковића;
- Објекат се састоји од 3 функционалне целине, пословни простор у приземљу са магацином, пословни простор на првом и пословни простор на другом спрату;
- Бруто површина подрума износи 1.022,00m², бруто површина приземља износи 2.152,00m², бруто површина првог спрата 170,40m², бруто површина другог спрата 170,40m², бруто развијена грађевинска површина износи 2.492,80m², а укупна бруто грађевинска површина 3.514,80m²;
- Површина земљишта под објектом је 2.164,50m², остварени индекс заузетости парцеле је 42,70%, а индекс изграђености 0,49;
- Процент зелених површина на парцели је 20,10%;
- Грађевинска линија објекта је 31,95m удаљена од регулационе линије планиране пословне саобраћајнице – ул. Бранка Миљковића, 14,00m удаљена од регулације ул. Пролетерских бригада;
- Пословни објекат је удаљен минимално 5,72m од границе са катастарском парцелом бр. 1660 КО Бунушевац, минимално 2,65m од границе са катастарском парцелом бр. 1663 КО Бунушевац а 5,28m од постојећег објекта на тој парцели;
- Предвиђа се прикључење објекта на јавну водоводну и канализациону, електроенергетску и телекомуникациону мрежу;
- Предвиђени начин грејања објекта је на топлотне пумпе;
- Колски и пешачки приступ парцели предвиђен је са планиране пословне саобраћајнице ул. Бранка Миљковића;
- Предвиђено је 25 паркинг места (16 у гаражи и 9 на парцели), од тога 2 паркинг места на парцели за особе са посебним потребама;
- Није предвиђена фазна градња објекта.

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

- Условима за пројектовање и прикључење бр. 8Т.1.1.0-Д-07.06-566988-24, од 28.12.2024. године, издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд - Огранак Електродистрибуција Врање, одређени су место прикључења, начин и техничко-технолошки услови прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкови прикључења; Место везивања прикључка на

систем: постојећи НН стуб НН мреже на јавној површини; Опис прикључка до мерног места: прикључак извести са постојећег НН стуба НН мреже на јавној површини до омм каблом тип-а Х00/О-А 4x16mm²; Опис мерног места: ОММ за 1 бројило на постојећем НН стубу НН мреже испред линије разграничења у свему према техничким прописима и препорукама ЕПС-а из те области и усвојеној методологији за прикључивање објеката на дистрибутивни електроенергетски систем.

- Техничким условим за пројектовање и прикључење објекта на постојећу водоводну мрежу, издатим од стране ЈП „Водовод“ Врање, бр. 4129/2, од 20.12.2024. године, дата је постојећа улична водоводна мрежа профила ПЕХД ДН 110mm и профила ПЕХД ДН 315mm. Дубина постојеће водоводне мреже је од 1.00 - 1.50m. Радни притисак у градској водоводној мрежи на месту прикључка износи 5 бара. Постојећа улична канализациона мрежа је профила ПВЦ ДН 200mm. Дубина постојеће цеви је од 2,00m - 3,00m.
- Према техничким условима за пројектовање и извођење радова бр. Д 211-560342/3 - 2024, од 18.12.2024. године, издатим од стране Телеком Србија - Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, на предметној катастарској парцели не постоје телекомуникациони (ТК) објекти и подземни телекомуникациони каблови и даје се сагласност за извођење радова под датим условима. Прикључење новоизграђеног објекта ће се извршити ваздушним путем преко одговарајућих кровних носача и уводника које обезбеђује и монтира Телеком Србија. Обавеза инвеститора је да концентрацију телефонске инсталације изведе на погодном месту у поткровљу објекта а телефонске инсталације у објекту изведе инсталационим бакарним кабловима са пропусним опсегом од најмање 100Mbit/s.
- Према саобраћајно-техничким условима, издатим од стране ЈП „Урбанизам и изградња града Врања“, бр. 2257/24 од 26.12.2024. године, саобраћајни прикључак планирати на планирану пословну саобраћајницу (к.п.бр. 1646/2 КО Бунушевац – Бранка Миљковића), попречног профила 9,00m (1,50m; 6,00m; 1,50m), која није асфалтирана и изведена у планираном профилу, преко к.п. бр. 1661/1 и 1662/1 КО Бунушевац. Пословна саобраћајница је планирана у двосмерном режиму саобраћаја, у делу где се налази катастарска парцела није асфалтирана; Саобраћајни прикључак парцели преко к.п. бр. 1661/1, 1662/1 и 1646 КО Бунушевац (ул. Бранка Миљковића), положај како је приказан у Идејном решењу 21/2024 од 05.09.2024. године, чија је минимална ширина коловоза целом дужином као и на месту повезивања на јавни пут минимум 6,00m.
- Према условима бр. 07.10.1 број 217-217/25-3 од 22.01.2025. године, издатим од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације - Одељење за ванредне ситуације у Врању, 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 утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

VII ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

- Потребно је од надлежног органа прибавити Решење о уклањању постојећег помоћног објекта у складу са чланом 168. Закона о планирању и изградњи и уз захтев за грађевинску дозволу приложити доказ о његовом спровођењу;
- Пројекат за грађевинску дозволу треба да садржи и свеску 9. спољно уређење са синхрон-планом инсталација и прикључака, пејзажна архитектура и хортикултура, израђу у складу са Планом и Правилником којим се уређује садржина техничке документације.
- Према условима имаоца јавних овлашћења, потребно је „Пројектно техничку документацију тј. пројекат за грађевинску дозволу или идејни пројекат, коју израђује

Инвеститор, доставити на сагласност у ЈП Водовод Врање. Документације не сме бити старија од 6 месеци.“

- Сходно условима у погледу мера заштите од пожара, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, потребно је доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и главни пројекат заштите од пожара.

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-40696-LOCH-2-HPAP-1/2025;
- ВРАЊЕ: ТЕЛЕКОМ СРБИЈА, ИЈ ВРАЊЕ, ROP-VRE-40696-LOC-1-HPAP-6/2024;
- ВРАЊЕ: ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ГРАДА ВРАЊА, ROP-VRE-40696-LOC-1-HPAP-5/2024;
- ВРАЊЕ: МУП - СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ - ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ВРАЊУ, ROP-VRE-40696-LOC-1-HPAP-9/2025;
- ВРАЊЕ: ЈП ВОДОВОД ВРАЊЕ, ROP-VRE-40696-LOC-1-HPAP-3/2024;
- ВРАЊЕ: ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ВРАЊЕ, ROP-VRE-40696-LOC-1-HPAP-4/2024;

IX УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

Назив документа:

- Доказ о уплати: републичке административне таксе, накнаде за Централну евиденцију и накнаде за услуге Градске управе града Врања;
- Катастарско-топографски план, израђен од стране геодетског бироа “ГЕОМАПС”, Врање, РГЗ СКН бр. 952-076-76435/2024 од 03.09.2024. године;
- Идејно решење - 0.Главна свеска бр. 21/24 од 05.09.2024. године, главног пројектанта дипл.инж.арх. Стојановић Миомира, са лиценцом број 300 F189 07; 41.Пројекат архитектуре бр. 21/24 од 05.09.2024. године, израђен од стране бироа за пројектовање “МАНАСУ“ Врање, ул. Мирка Сотировића бр. 18, Врање, одговорног пројектанта дипл.инж.арх. Стојановић Миомира, са лиценцом број 300 F189 07.
- Извод из листа непокретности, прибављен из евиденције података Републичког геодетског завода од стране геодетског бироа “ГЕОМАПС”, Врање;
- Пуномоћје за подношење захтева, оверено од стране јавног бележника Милене Станковић, под бр. УОП-III: 857-2024 од 11.09.2024. године.

X Ови локацијски услови важе две године од дана издавања.

XI Одговорни пројектант дужан је да пројекат за грађевинску дозволу 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, доказ о спроведеном Решењу о уклањању помоћног објекта, План о управљању отпадом у складу са Правилником о уређивању, управљању, одлагању и депоновању грађевинског отпада у току извођења радова („Службени гласник РС“, број

81/2024), Сагласност на пројекат за грађевинску дозволу издату од стране ЈП „Водовод“ Врање, 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 680,00 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
ШЕФИЦА ОДСЕКА ЗА УРБАНИЗАМ
Дијана Ђелић, дипл.инж.арх.
ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ
РУКОВОДИТЕЉКА ОДЕЉЕЊА
Сања Златковић, дипл.правник

Доставити:

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