



Одељење за урбанизам,
имовинско-правне послове и
комунално-стамбене делатности,
Одсек за урбанизам
Број предмета: ROP-VRE-3729-LOCH-2/2025
Заводни број: 001084526 2025 08033 004 031 351 160
Датум: 26.03.2025. године
Врање, Србија

ГРАД ВРАЊЕ поступајући по усаглашеном захтеву [REDACTED]
[REDACTED], поднетом преко
пуномоћника [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 1 у Врању-Централна Зона („Службени гласник града Врања“ број 40/20) и потврђеним „Урбанистичким пројектом архитектонско-урбанистичке разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+3+Пс, на катастарској парцели бр. 12998 КО Врање 1, у Врању“, бр. 000028112 2025 08033 004 031 350 068 од 11.02.2025. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+3+Пс, категорије В, класификационе ознаке 82,25% - 112222 (стамбене зграде са три или више 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 17,75% - 124210 (гараже - самосталне зграде гаража (надземне и подземне) и паркиралишта, на катастарској парцели бр. 12998 КО Врање 1, у оквиру Плана генералне регулације Зоне 1 у Врању - Централна Зона и „Урбанистичког пројекта архитектонско-урбанистичке разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+3+Пс, на катастарској парцели бр. 12998 КО Врање 1, у Врању“.

II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Катастарска парцела бр. 12998 КО Врање 1 је изграђена парцела површине 984,00m² и ширине 21,50m. Према подацима катастра непокретности и приложеном катастарско-топографском плану, на парцели се налазе породични стамбени објекти (бр. 1, 2, 3 и 4), спратности редом По+П, По+П, П+1 и П, површине редом 108m²,

91m², 59m² и 57m², и помоћни објекти (бр. 5, 6 и 7), спратности П, површине редом 22m², 18m² и 15m², сви изграђени без одобрења за изградњу. Предметна парцела је формирана и има непосредни приступ на стамбену саобраћајницу планиране регулационе ширине 5,50m - улицу Сарајевску, која је на локацији асфалтирана и изведена у планираном профилу. Катастарска парцела бр. 12998 КО Врање 1 се према северозападу граничи са кат. парц. бр. 2770, према југоистоку са кат. парц. бр. 2669 КО Врање 1, а са северо-истоку са 2671 и 2673 КО Врање 1. Предметна катастарска парцела има непосредни приступ на улицу Сарајевска (кат. парц. бр. 2666 КО Врање 1).

III ПЛАНИРАНА НАМЕНА: Према Плану генералне регулације Зоне 1 у Врању – Централна зона („Сл. гласник Града Врања“ бр. 40/20) и „Урбанистичком пројекту архитектонско-урбанистичке разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+3+Пс, на катастарској парцели бр. 12998 КО Врање 1, у Врању“, предметна локација се налази у овиму Типичне урбане зоне 1.3, и има претежну намену - становање средњих густина.

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

- дефинисана Планом генералне регулације Зоне 1 у Врању – Централна зона:

- Минимална површина парцеле за слободностојеће објекте - 600m²;
- Минимална ширина парцеле за слободностојеће објекте - 20m;
- Максимална спратност објекта - П+3+Пс;
- Индекс заузетости парцеле мах 50%;
- Минимални проценат озелењених површина на парцели у директном контакту са тлом - 20%;
- Грађевинска линија је на удаљености од 3,0m од регулационе линије Сарајевске улице;
- Минимална удаљеност објекта од линије суседне грађевинске парцеле - 4,0m;
- Минимално растојање објеката од бочних суседних објеката - 1/2 висине вишег објекта;
- На објектима орјентисаним према регулационој линији могу се градити испади (еркери, терасе, докати, улазне настрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) који прелазе грађевинску односно регулациону линију уз следеће услове - одступање од грађевинске линије до хоризонталне пројекције грађевинског елемента износи 1,60 метара и то на делу објекта вишем од 3,00 метара;
- Паркирање возила дефинисати у оквиру грађевинских парцела изван јавне површине, а према нормативима у функцији намене: за становање (колективно): 1-1,2ПМ / једна стамбена јединица (1/2 возила се смешта у оквиру габарита објекта);
- Особе са инвалидитетом: стамбено-пословне зграде са десет и више станова најмање 5% од броја паркинг места, а најмање 1ПМ за паркирање возила особа са инвалидитетом.

- дефинисана „Урбанистичким пројектом архитектонско-урбанистичке разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+3+Пс, на катастарској парцели бр. 12998 КО Врање 1, у Врању“:

- Површина парцеле 984,00m²;
- Ширина парцеле 45m;
- Индекс заузетости парцеле 49,8%;
- Спратност објекта По+П+3+Пс;
- Висина слемена објекта је 18,17m, а висина венца је 16,13m;

- Површина хоризонталне пројекције објекта 490m^2 ; Укупна бруто површина објекта је $2961,70\text{m}^2$;
- Проценат озелењених површина на парцели 20,70%;
- Број функционалних целина / станова 34;
- Паркирање - 34ПМ (27ПМ у оквиру габарита објекта - 17 фиксних и 10 на „клацкалици“); од укупног броја 2ПМ су предвиђена за особе са посебним потребама;
- Растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије (улица Сарајевска) износи 3,00m;
- Минимално растојање планираног објекта у односу на стамбени објект на суседној парцели износи: 9,88m. Минимално растојање планираног објекта у односу на помоћне објекте на суседним парцелама износи: мин 4,35m (на кат парцели 2673 Ко Врање 1) и 11,40m (на кат парцели 2669 Ко Врање 1);
- Колски и пешачки приступ парцели су из улице Сарајевска;
- Приступ објекту за особе са инвалидитетом је омогућен у оквиру главног улаза у објект преко вертикалне подизне платформе, димензија 110x140cm.
- У оквиру вишепородичног објекта – у подрумском делу објекта изградиће се трафостаница. Услови прикључења на инфраструктурну мрежу се одређују на основу достављених услова надлежних институција;
- Сви постојећи стамбени и помоћни објекти на предметној локацији су предвиђени за уклањање.

V ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

- Новопројектовани објект је самостојећи, вишепородични, стамбени објект спратности По+П+3+Пс.
- Категорија објекта је „В“, класификационе ознаке 82,25% - 112222 (стамбене зграде са три или више 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 17,75% - Гараже (самосталне зграде гараже (надземне и подземне) и паркиралишта);
- Предвиђено је укупно 34 станова (на приземљу и спратовима по 7 станова, а на повученом спрату 6 станова). У подруму су гаража, трафостаница и 3 подрумске оставе, а у таванском простору су смештене 34 оставе;
- Растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије улице Сарајевска износи 3,00m, а од регулационе линије улице Др. Копше (кат. парц. бр. 2700 КО Врање 1), на коју предметна парцела нема непосредни приступ, износи 1,33m. Новопројектовани објект је минимално удаљен од границе са кат. парц. бр. 2673 КО Врање 1 према североистоку 4,01m, од помоћног објекта на тој парцели 4,35m, а од границе са кат. парц. бр. 2669 КО Врање 1 према југоистоку 11,29m;
- Висина слемена објекта је 18,17m, а висина венца 16,13m, у односу на нулту коту.
- Колски приступ парцели је са југозападне стране са улице Сарајевска, ширине 5,00m. Пешачки приступ је са исте улице ширине 3,0m, преко приступног степеништа висине 0,77m. Приступ објекту за особе са инвалидитетом је омогућен у оквиру главног улаза у објект преко вертикалне подизне платформе, димензија 110x140cm.
- Обезбеђено је укупно 34ПМ (27ПМ у подрумској гаражи - 17 фиксних и 10 на „клацкалици“ и 7ПМ на отвореном); од укупног броја паркинг места 2ПМ на отвореном су предвиђена за особе са посебним потребама;
- Бруто површина подрума износи $528,50\text{m}^2$, приземља $487,30\text{m}^2$, првог, другог и трећег спрата по $489,70\text{m}^2$, повученог спрата $476,86\text{m}^2$. Бруто развијена грађевинска површина објекта је $2.433,20\text{m}^2$, а укупна бруто површина објекта је $2.961,70\text{m}^2$. Површина земљишта под објектом/заузетост износи $487,30\text{m}^2$, остварени индекс

заузетости парцеле износи 49,52%, индекс изграђености 2,47, а проценат зелених површина на парцели износи 20,30%.

- На јужној фасади објекта налази се потпорни зид каскадног облика између предметног објекта и суседне парцеле, због разлике у висини постојећег терена између предметне катастарске парцеле број 12998 и суседних катастарских парцела број 2671 и 2673;
- Планира се прикључење објекта на јавну водоводну, канализациону, електроенергетску и телекомуникациону мрежу. Предвиђа се грејања објекта на топлотне пумпе. У подрумском делу вишепородичног објекта пројектована је трафостаница.

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

Услови имаоца јавних овлашћења, прибављени у поступку израде Урбанистичког пројекта:

1. Технички услови за пројектовање и прикључење објекта на водоводну и канализациону мрежу издати од стране ЈП „Водовод“ Врање, бр. 2321/2 од 25.07.2024. године.
2. Технички услови за пројектовање и извођење радова, издати од стране Телеком Србија - Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, бр. Д211-336736/2-2024 од 26.07.2024. године;
3. Саобраћајно-технички услови за израду урбанистичког пројекта, издати од стране ЈП „Урбанизам и изградња града Врања“ бр. 1234-1/24 од 15.08.2024. године, и раскопавање јавне површине.

Услови имаоца јавних овлашћења, прибављени по службеној дужности у поступку издавања Локацијских услов

4. Услови за пројектовање и прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд - Огранак Електродистрибуција Врање, бр. 8Т.1.1.0-Д-07.06-78948-25 од дана 14.03.2025. године;
5. 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 217-1455/25-1 од 28.02.2025. године.

VII ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

- 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, односно услови су издати уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:

1. Закључивање уговора о припремању земљишта између инвеститора или јединице локалне самоуправе са имаоцем јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Врање.
2. Закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Врање ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра.
- 3.1. Прибављање потврда да ли је изградња недостајуће електроенергетске инфраструктуре у плану имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије Београд, Електродистрибуција Врање,

3.2. Странка је дужна да реши имавинско-правни однос за изградњу свог прикључка,

3.3. Изградња електроенергетске инфраструктуре се односи на следеће:

- кабловски вод 10 kV, израдом везе типа улаз-излаз са постојећег кабловског вода 10 kV између ТС 10/0.4 kV Сарајевска и ТС 10/0.4 kV Карингтонка каблом типа ХНЕ49-А пресека мин 150mm² (извод из ТС 35/10 kV ВРАЊЕ 3).
- Потребно је на кат.парц. 12998 К.О. Врање 1, предвидети изградњу нове дистрибутивне трансформаторске станице са енергетским трансформатором снаге 400 VA са сниженим губицима (суви ипи уљни трофазни трансформатор, спрега Dyn5) карактеристика према ЈУС IEC 76, IEC 354 и ТП-1а додатак 1а из 2008 г.) и одговарајућом електроопремом,
- Потребно је предвидети трасу – коридоре за кабловску канализацију изградњу 0.4kV водова од ТС до кабловских прикључних кутија (КПК), које ће се налазити на фасади будућег објекта непосредно поред улаза у објекат. У ходнику у улазу објекта потребно је предвидети слободан простор за уградњу блока ормана мерног места (ОММ).

- Према условима имаоца јавних овлашћења, потребно је Пројектно техничку документацију тј. пројекат за грађевинску дозволу, не старији од 6 месеци, доставити на сагласност у ЈП „Водовод“ Врање.

- Потребно је од надлежног органа прибавити решење о уклањању постојећих објеката у складу са чланом 168. Закона о планирању и изградњи и уз захтев за грађевинску дозволу приложити доказ о његовом спровођењу, или предвидети рушење постојећих објеката на парцели Пројектом за грађевинску дозволу чији је саставни део свеска бр. 10.Пројекат припремних радова – пројекат рушења, у складу са чланом 137. Закона; Ако се припремни радови односе на уклањање објекта на парцели, обавеза инвеститора је да надлежној служби за катастар непокретности, ради спровођења промене достави геодетски елаборат о рушењу.

- Уз захтев за грађевинску дозволу прилаже се решење о сагласности на План о управљању отпадом од грађења и рушења, израђен у складу са Правилником о уређивању, управљању, одлагању и депоновању грађевинског отпада у току извођења радова („Службени гласник РС“, број 81/2024), донето од стране Службе за пољопривреду, шумарство, водопривреду, рурални развој и заштиту животне средине Градске управе града Врања.

- Изградња планираног потпорног зида се разрађује свеском бр. 10.Пројекат припремних радова који је део пројекта за грађевинску дозволу, а у складу са чл. 2. ст. 2. тачка 54) Закона и чл. 26. ст. 2. правилника којим се уређује садржина техничке документације.

- С обзиром на садржај архитектонско-урбанистичке разраде локације, пројекат за грађевинску дозволу треба да садржи и свеску 9. Спољно уређење са синхрон-планом инсталација и прикључака, пејзажна архитектура и хортикултура, израђну у складу са Планом и Правилником којим се уређује садржина техничке документације.

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-3729-LOC-1-НРАР-3/2025;
- ВРАЊЕ: ОГНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ВРАЊЕ, ROP-VRE-3729-LOC-1-НРАР-2/2025;

- ВРАЊЕ: ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ВРАЊЕ, ROP-VRE-3729-LOCH-2-HPAP-1/2025;

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. 952-076-26772/2024 од 25.03.2024. године;
 - Идејно решење - 0.Главна свеска бр. 02/25 од 08.01.2025. године, главног пројектанта дипл.инж.арх. Стојановић Миомира, са лиценцом број 300 F189 07; 41.Пројекат архитектуре бр. 02-1/25 од 08.01.2025. 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;
 - „Урбанистички пројекат архитектонско-урбанистичке разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+3+Пс, на катастарској парцели бр. 12998 КО Врање 1, у Врању“, израђен од стране бироа за пројектовање „МАНАСУ“ Врање, ул. Мирка Сотировића бр. 18, Врање, од 08.01.2025. године, одговорног пројектанта дипл.инж.арх. Стојановић Миомира, са лиценцом број 300 F189 07, потврђен од стране овог органа под бр. 000028112 2025 08033 004 031 350 068 од 11.02.2025. године;
 - Потврда „Урбанистичког пројекта архитектонско-урбанистичке разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+3+Пс, на катастарској парцели бр. 12998 КО Врање 1, у Врању“, бр. 000028112 2025 08033 004 031 350 068 од 11.02.2025. године, издата од стране овог Органа;
 - Извештај о извршеној стручној контроли Урбанистичког пројекта бр. 00223963 2025 08033 004 052 060 109 од 03.02.2025. године, сачињен од стране Комисије за планове Скупштине града Врања;
 - Услови имаоца јавних овлашћења, прибављени у поступку израде Урбанистичког пројекта:
1. Технички услови за пројектовање и прикључење објекта на водоводну и канализациону мрежу издати од стране ЈП „Водовод“ Врање, бр. 2321/2 од 25.07.2024. године.
 2. Технички услови за пројектовање и извођење радова, издати од стране Телеком Србија - Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, бр. Д211-336736/2-2024 од 26.07.2024. године;
 3. Саобраћајно-технички услови за израду урбанистичког пројекта, издати од стране ЈП „Урбанизам и изградња града Врања“ бр. 1234-1/24 од 15.08.2024. године, и раскопавање јавне површине;
 4. Услови за потребе израде урбанистичког пројекта издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд - Огранак Електродистрибуција Врање, бр. 8Т.1.1.0-Д-07.06-3452571-24 од дана 28.08.2024. године;
- Информација о локацији бр. 353-147/2024-08/1 од 22.04.2024. године, издата од стране овог Органа;
 - Извод из листа непокретности, прибављен из евиденције података Републичког геодетског завода од стране геодетског бироа „ГЕОМАПС”, Врање, бр. 132/2024 од 18.09.2024. године;
 - Пуномоћје за подношење захтева, оверено од стране јавног бележника Александре Микић, под бр. УОП-II: 713-2025 од 04.02.2025. године.

X Ови локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе, издате у складу са тим условима.

XI Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат, 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 и Извештај о извршеној техничкој контроли урађени у складу са чланом 118а. и 129. Закона, Елаборат енергетске ефикасности, Елаборат заштите од пожара, Сагласност на пројекат за грађевинску дозволу издату од стране ЈП „Водовод“ Врање, Решење о сагласности на План о управљању отпадом од грађења и рушења донето од стране Службе за пољопривреду, шумарство, водопривреду, рурални развој и заштиту животне средине Градске управе града Врања, 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 97/27-114-08032, а преко овог надлежног органа кроз Централни информациони систем.

Обрадила: Мирјана Ђорђевић, дипл.инж.арх.

ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ
РУКОВОДИТЕЉКА ОДЕЉЕЊА
Сања Златковић, дипл.правница

Доставити:

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