



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ВРАЊЕ

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам,
имовинско-правне послове,
комунално-стамбене делатности
и заштиту животне средине

Број предмета: **ROP-VRE-23510-LOC-1/2021**

Заводни број: **353-447/2021-08/1**

Датум: **06.09.2021.** године

Врање, Србија

Обрадио референт: Мирјана Ђорђевић, дипл.инж.арх.

ГРАД ВРАЊЕ поступајући по захтеву [REDACTED], поднетом преко пуномоћника Сунчице Антић, ул. Моше Пијаде бр. 9, Врање, за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+П+3+Пс, на катастарским парцелама бр. 6898, 6899 и 6900 К.О. Врање 1, 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 и 52/21), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС” број 115/20), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС”, бр. 68/19), у складу са Планом генералне регулације Зоне 1 у Врању – Централна зона („Службени гласник града Врања” број 40/20) и Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта у Врању, спратности По+П+3+Пс, на кат.парц. бр.6898, 6899 и 6900 К.О. Врање 1, потврђеног од стране Одељења за урбанизам, имовинско-правне послове, комунално стамбене делатности и заштиту животне средине Градске управе Града Врања под бројем 350-107/2021-08/1, од 20.07.2021. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу на: Кат. парцелама бр. 6898, 6899 и 6900 Катастарска општина Врање I;

II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Кат. парцеле бр. 6898, 6899 и 6900 КО Врање 1 су изграђене парцеле, површине, редом, 383м², 181м² и 191м² (у обухвату Плана генералне регулације Зоне 1 у Врању – Централна зона, у оквиру Типичне Урбане Зоне 1.3 где је намена становање средњих густина. Парцеле су укупне површине 755м² а пројектом парцелације ће бити формирана јединствена парцела и издвојена површина јавне намене. Парцела бр. 6898 има непосредан приступ Кумановској и Брегалничкој улици, парцела бр. 6899 има непосредан приступ Брегалничкој и улици Јована Хадивасиљевића, а парцела бр. 6900 има непосредан приступ Кумановској и улици Јована Хадивасиљевића. На предметним парцелама налазе се стамбени и помоћни објекти, од којих су стамбени објекат на парцели бр. 6898 и сви објекти на парцели бр. 6899 КО Врање 1, изграђени пре доношења прописа о изградњи објеката, док су остали објекти изграђени без дозволе за изградњу. Сви објекти су предвиђени за рушење. Терен је у изразитом паду од југо-запада ка северо-истоку. Предметни простор је инфраструктурно опремљен водоводном, канализационом, електроенергетском и ТТ мрежом.

III ПЛАНИРАНА НАМЕНА: Према Плану генералне регулације Зоне 1 у Врању – Централна зона, који је био плански основ за израду Урбанистичког пројекта, на предметној локацији планирана намена је становање средњих густина.

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА - Према ППР зоне 1у Врању - Централна Зона:

- Минимална површина парцеле за слободностојеће објекте: 600м²;
- Минимална ширина парцеле за слободностојеће објекте: 20,0м;
- Индекс заузетости парцеле 60%;
- Проценат озелењених површина на парцели 20%;
- Максимална спратност објекта П+3+Пс;
- Грађевинска линија се према ул. Јована Хадивасиљевића и Кумановској поклапа са регулационом линијом док је према ул. Брегалничкој удаљена 3м од регулационе линије.
- Минимална удаљеност објекта од линије суседне грађевинске парцеле, мин 4,0м. Растојање објеката од бочних суседних објеката, 1/2 висине вишег објекта. Минимално растојање два главна објекта исте намене на грађевинској парцели, мин 1/2 висине вишег објекта.
- Паркирање: становање (колективно): 1-1,2 ПМ / стамбеној јединици (1/2 возила смештени у оквиру габарита објекта); трговина на мало: 1 ПМ / 100м² корисне површине; особе са инвалидитетом: стамбено-пословне зграде са десет и више станова најмање 5% од броја паркинг места, а најмање 1ПМ;
- Минимална ширина приступа је 5,0м за вишеспорочно становање. Пешачки приступ је минималне ширине 1,5м;

V ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

- Новопроектовани објекат је самостојећи, стамбено-пословни објекат спратности По+П+3+Пс.
- Подрум служи за гаражирање возила, на приземљу су 4 пословна простора намењена малопродаји и трговини на мало и три стана, спратови су намењени становању а на тавану су смештене остава станара. Укупан број стамбених јединица је 26.
- Категорија објекта је „В”, а класификациона ознака 83,59% 112222 - Стамбене зграде са три или више станова (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 повремену боравак, преко 2.000 м² или П+4+Пк (ПКС)), и 7,1% 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., до 400м² или П+1).
- Бруто површина подрума је 612,50м², бруто површина приземља је 445,72м², бруто површина првог, другог и трећег спрата је 497,92м², бруто површина повученог спрата је 487,11м², бруто развијена грађевинска површина објекта (бруто површина надземних етажа) је 2427м² а укупна бруто површина

објекта 3039,1м². Остварени индекс заузетости износи 59,11%, проценат зелених површина на парцели износи 21,09%.

- Колски приступ објекту/подземној гаражи је са северо-источне стране са улице Јована Хадивасиљевића, а паркингу на парцели са југоисточне стране са Брегалничке улице. Пешачки приступ, за улаз у пословне просторе/локале је са северо-источне стране, директно са улице Јована Хадивасиљевића, а улаз у стамбени део је на северо-западној страни објекта и приступа му се са Кумановске улице. Обезбеђено је укупно 28 ПМ, од чега је у подрумском делу објекта предвиђено 23 ПМ (22 ПМ + 1 ПМ за хендикепиране), а на отвореном паркингу на парцели је предвиђено 5 ПМ (4 ПМ + 1 ПМ за хендикепиране).

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

1. Технички услови за пројектовање и прикључење објекта на водоводну и канализациону мрежу, издати од ЈП „Водовод“ Врање, бр. 1081/1 од 05.04.2021. године;
2. 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-07.06-144741-21 од 04.08.2021. године којима се констатује да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова:
 - У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура (недостајући ЕЕО) 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 доо Београд, Огранак Врање.
3. Саобраћајно-техничке услове, издате од стране ЈП „Урбанизам и изградња Града Врања“, бр. 1034/21 од 03.09.2021. године;
4. Технички услови за пројектовање и извођење радова и прикључење објекта на постојећу ТК мрежу, издати од стране Телеком Србија - Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, бр. А334-142917/4-2021, од 14.04.2021. године;
5. Услов у погледу мера заштите од пожара, издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Врању, бр. 09.10.1 број 217-13020/21-1 од 03.09.2021. године.

VII ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

- Предвиђени радови могу бити изведени у једној или више фаза што ће бити дефинисано пројектом за грађевинску дозволу.
- 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 изrade 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.
- Пројектом за грађевинску дозволу предвидети термо, звучну и хидро изолацију објекта.
- Атмосферску воду са крова новопроектваног објекта, усмерити према дворишту инвеститора.

VIII УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

За потребе пројектовања и прикључења, по службеној дужности прибављени су следећи услови:

- ВРАЊЕ: ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ГРАДА ВРАЊА, ROP-VRE-23510-LOC-1-NPAP-10/2021;
- ВРАЊЕ: ОГРНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ВРАЊЕ, ROP-VRE-23510-LOC-1-NPAP-5/2021;
- ВРАЊЕ: ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ГРАДА ВРАЊА, ROP-VRE-23510-LOC-1-NPAP-6/2021;
- ВРАЊЕ: МУП - СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ - ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ВРАЊУ, ROP-VRE-23510-LOC-1-NPAP-11/2021;

IX УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

Назив документа:

- **Катастарско-топографски план** израђен 08.07.2021. године од стране Геодетског бироа “ГЕОПРЕМЕР”, Врање, СКН бр. 952-076-47616/2021, од 26.05.2021. године;
- **Идејно решење** - 0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре бр. 25/2021, израђено 27.04.2021. године од стране Атељеа за пројектовање и инжењеринг „Г Е А“ Врање, ул. Партизанска бр. 10/A26, Врање, главног и одговорног пројектанта дипл.инж.арх. МарковићЧедомира са лиценцом број 300 1174 03;
- **Урбанистички пројекат** стамбено-пословног објекта у Врању, спратности По+П+3+Пс, на кат.парц. бр.6898, 6899 и 6900 К.О. Врање 1, израђен под бројем 25/2021 од 27.04.2021. године, од стране Атељеа за пројектовање и инжењеринг „Г Е А“ Врање, ул. Партизанска бр. 10/A26, Врање, главног и одговорног урбанисте дипл.инж.арх. Милорада К. Величковског са лиценцом број 200 0970 07;
- **Потврда урбанистичког пројекта** од стране Одељења за урбанизам, имовинско-правне послове, комунално стамбене делатности и заштиту животне средине Градске управе Града Врања под бројем 350-107/2021-08/1 од 20.07.2021.године;
- **Доказ о уплати:** републичке административне таксе у износу од 4.210,00 динара од 26.07.2021. године; накнаде за услуге које врши Градска Управа Града Врања у износу од 11.760,00 динара од 02.08.2021.године; накнаде за вођење ЦЕОП-а у износу од 2.000,00 динара од 26.07.2021.године;
- **Пуномоћје** подносиоца захтева [име] којим овлашћује Сунчицу Антић, ул. Моше Пијаде бр. 9, Врање, од 29.03.2021. 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 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 са техничком контролом урађен у складу са чланом 118а. и 129. Закона, Елаборат енергетске ефикасности, Елаборат заштите од пожара, решење о спроведеној препарцелацији ради издавања површине јавне намене, доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у складу са чланом 135. Закона.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против ове одлуке може се изјавити приговор надлежном Градском већу Града Врања у року од три дана од дана достављања, а преко овог надлежног органа а кроз Централни информациони систем (ЦИС), таксиран са 470,00 динара административне таксе, уплатом на жиро рачун: 840-742341843-24 са моделом и позивом на број 97/47-114.

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Михајловић Драган, дипл. правник

Локацијске услове доставити:

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