



Република Србија
ГРАД ВРАЊЕ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам,
имовинско-правне послове,
комунално-стамбене делатности
и заштиту животне средине
Број предмета: ROP-VRE-22120-LOC-1/2022
Заводни број: 353-345/2022-08/1
Датум: 03.08.2022. године
Врање, Србија

обрадио саветник: Стошић Милена, дипл. инж. арх.

ГРАД ВРАЊЕ поступајући по захтеву [REDACTED]
[REDACTED] поднетог
преко овлашћеног пуномоћника [REDACTED]
[REDACTED] за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ.
53а.-57. и 133. став 2. тачка 9. 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 („Сл. гласник Града Врања“ бр. 40/20), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу стамбено-пословног објекта, спратности По+П+3+Пс, категорије „В“, класификационог броја 54,40% - 112222 (издвојена стамбена зграда са више од три стана) и 13,60% - 123002 (зграде за трговину на велико и мало), 32,00% - 124210 (гараже), бруто развијене површине објекта 3.878,01м², на катастарским парцелама број 5641, 5643, 5639/1 и 5693/2 КО Врање 1, у улици Боре Станковића у Врању.

II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Катастарске парцеле под бројем 5641, 5643, 5639/1 и 5693/2 КО Врање 1, укупне су површине 1.471,00м², представља изграђену парцелу у оквиру Плана генералне регулације Зоне 1 у Врању - Централна Зона. Катастарска парцела број 5639/1 КО Врање 1 има површину од 320м² и на њој се налази стамбени објекат за индивидуално становање спратности Пр+П+1 и помоћни објекат са надстрешницом. Налази се на самом углу улица Ђуре Јакшића и Боре Станковића и комплетно је опремљена комуналном инфраструктуром. Катастарска парцела број 5639/2 КО Врање 1 има површину од 175м² и на њој се налази стамбени објекат за индивидуално становање спратности По+Пр+П+1 са надстрешницом у југозападном делу. Фронталним делом излази на улицу Ђуре Јакшића и комплетно је опремљена комуналном инфраструктуром. Катастарска парцела број 5641 КО

Врање 1 има површину од 1.110m^2 и на њој се налазе два стамбена објекта за индивидуално становање спратности По+Пр и два помоћна објекта-надстрешнице у северном и западном делу. Фронталним делом излази на улицу Ђуре Јакшића и Боре Станковића, комплетно је опремљена комуналном инфраструктуром. Катастарска парцела број 5643 КО Врање 1 има површину од 12m^2 и на њој се налазе делови помоћних објеката са суседне катастарске парцеле број 5644 КО Врање 1. Нема излаз на јавну површину (саобраћајницу) и није опремљена комуналном инфраструктуром. Према југу, парцеле бр.5639/1 и 5641 КО Врање 1 имају непосредни приступ на градску сабирну саобраћајницу, улицу Боре Станковића, регулационе ширине $16,00\text{m}$ ($4,00\text{m}+8,00\text{m}+4,00\text{m}$). Према западу предметне парцеле бр.5639/2, 5639/1, 5639/2 и 5641 имају непосредни приступ на градску стамбену саобраћајницу, улицу Ђуре Јакшића, регулационе ширине $9,50\text{m}$ ($1,00\text{m}+5,50\text{m}+3,00\text{m}$), према северу предметна парцела бр.5641 КО Врање 1 граничи се са кат. парц. бр.5644 КО Врање 1, док се према истоку граничи са катастарском парцелом бр.5642 КО Врање 1 и Градском реком-кат.парц.бр.12856/1 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, катастарске парцеле бр.5641, 5643, 5639/1 и 5693/2 КО Врање 1 се налазе у Типичној урбаној зони 1.3, где је претежна намена становање средњих густина. Претежна намена је становање а дозвољене компатибилне намене су пословање, услужни, комерцијални и трговински садржаји свих типова. Део парцеле намењен је за јавну саобраћајну површину, ул.Ђуре Јакшића.

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Планским документом дефинисано је:

- Минимална површина грађевинске парцеле- $600,00\text{m}^2$;
- Минимална ширина грађевинске парцеле је 20m ;
- Индекс заузетости парцеле - 50%;
- Максималну висину објекта дефинисати на основу спратности објекта;
- Спратност објекта - По+П+3+Пс;
- Положај објекта у односу на бочне границе парцеле је мин $4,0\text{m}$;
- Положај објекта у односу на објекте на суседним парцелама: $1/2$ вишег објекта ако нема отворе на стамбеним просторијама односно $1/2$ висине вишег објекта;
- Паркирање: становање колективно 1-1,2ПМ/1 стан и пословање 1ПМ/ 70m^2 корисног простора;
- Проценат озелењених површина на парцели-20%;
- Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом улице Боре Станковића и Ђуре Јакшића.

Идејним решењем које је саставни део потврђеног Урбанистичког пројекта дефинисано је:

- Површина грађевинске парцеле- $1.471,00\text{m}^2$;
- Површина под објектом- $524,53\text{m}^2$;
- Индекс заузетости парцеле - 34,96%;
- Бруто грађевинска површина - $3878,01\text{m}^2$;
- Спратност објекта - По+П+3+Пс;
- Висина објекта $14,98\text{m}$;
- Апсолутна висинска кота према локацијским условима је $17,96\text{m}$;
- Број стамбених јединица -33 станова;
- Број пословних јединица - 6 локала;
- Паркирање-39ПМ;

- Проценат озелењених површина на парцели-23,48%;
- Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом улица Боре Станковића и Ћуре Јакшића.

V ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

- Од катастарских парцела број 5639/1, 5641, 5643 и југоисточног дела катастарске парцеле број 5639/2 КО Врање 1 формираће се нова грађевинска парцела, на којој се након рушења постојећих објеката планира изградња стамбено-пословног објекта спратности По+П+3+Пс. Преостали део катастарске парцеле број 5639/2 КО Врање 1 користиће се као и до сада, с обзиром да је на њему изграђен објекат за индивидуално становање који није планиран за рушење, при чему се издваја и део катастарске парцеле према улици Ћуре Јакшића за површину јавне намене (ПЈН) а у складу са смерницама датим у Плану генералне регулације Зоне 1-Централна зона у Врању. Планирани објекта се налази на углу двеју улица Боре Станковића и Ћуре Јакшића. Терен је у паду од севера ка југу и од запада ка истоку.
- Категорија објекта је спратности По+П+3+Пс, категорије „В“, класификационог броја 54,40% - 112222 (издвојена стамбена зграда са више од три стана) и 13,60% - 123002 (зграде за трговину на велико и мало), 32,00% - 124210 (гараже).
- Број функционалних јединица је 33 станова и 6 пословна простора (локала).
- Подрум служи за гаражирање возила и вертикалне комуникације.
- На приземљу се налази пословни простор у који се улази са улице Бора Станковића док је на осталим етажама становање.
- Улаз у стамбени део објекта је из улице Ћуре Јакшића. До улаза за стамбени део објекта се долази степеницама и рампом. Улаз у гараже је такође из улице Ћуре Јакшића.
- На тавану су планиране станарске оставе.
- Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом улица Боре Станковића и Ћуре Јакшића. Објекат је на растојању 4,00м у односу на границу са кат. парц. бр.5642 КО Врање 1, а на растојању 4,00м-7,49м од границе се кат. парц.бр.5639/2 КО Врање 1.
- Бруто површина подрума је 1.163,41м², бруто површина приземља је 524,53м², бруто површина првог, другог и трећег спрата је 524,53м², бруто површина повученог спрата је 524,53м², а бруто површина тавана 91,95м². Бруто развијена грађевинска површина објекта (бруто површина надземних етажа) је 3.878,01м². Површина земљишта под објектом је 524,53м², остварени индекс заузетости износи 34,96%, а индекс изграђености 1,845. Проценат зелених површина на парцели износи 23,48%.
- Висина објекта је 14,98м док је апсолутна висинска кота објекта 17,96м.
- Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације. Предвиђено је грејање на електричну енергију.
- Обезбеђено је укупно 39 ПМ (28 ПМ у подрумској гаражи објекта и 11ПМ на отвореном).

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.1223/2 од 14.04.2022.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-07.06-323244-22 од 29.07.2022.године, којима се констатује да изградња објекта није могућа без испуњења

додатних услова: у моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура на предметном локалитету: изградити нисконапонски извод каблом типа 2X (PP 00 Aх150мм²) из ТС 10/0,4kV БОР СТАНКОВИЋ 2 (ЗГРАДЕ) до КПК на фасади објекта и даље до групног мерног разводног ормана.

3. Технички услови за пројектовање, прикључење и извођење радова и прикључење објекта, издати од стране Телеком Србија-Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, бр. Д211-140283/3-2022, од 04.04.2022.године.
4. Саобраћајно-технички услови, издати од стране ЈП „Урбанизам и изградња град Врања“, под бр.507-1/22 од 05.04.2022.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, под бр.09.10.1 број 21-12440/22-1 од 02.08.2022.године.

VII ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

- Делом пројекта за ПД – 10.Пројекат припремних радова, предвидети уклањање постојећих објеката на предметној локацији.
- 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.
- 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)
- Места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом предвидети у близини улаза и означити знаком приступачност. Најмања укупна површина ширина места за паркирање возила са која користе особе са инвалидитетом износи 3,7мх4,80м. Број паркинг места особа са инвалидитетом износи: најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом;
- Приликом рашчишћавања и планирања терена, ископа земље као и израде 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: ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ВРАЊЕ, ROP-VRE-22120-LOC-1-НРАР-3/2022;
- ВРАЊЕ: МУП - СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ - ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ВРАЊУ, ROP-VRE-22120-LOC-1-НРАР-4/2022;

- ВРАЊЕ: МУП - СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ - ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ВРАЊУ, ROP-VRE-22120-LOC-1-НРАР-2/2022;
- Услови имаоца јавних овлашћења прибављени од стране инвеститора, у поступку израде УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности По+П+3+Пс, на кат.парц.бр.5639/1, 5639/2, 5641 и 5643 КО ВРАЊЕ 1, ПГР ЗОНЕ 1-ЦЕНТРАЛНА ЗОНА У ВРАЊУ, под бр.547/22 од априла 2022.године, који нису измењени сматрају се важећим.

IX УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

Назив документа:

- Катастарско-топографски план, израђен од стране геодетског бироа "ГЕОРАДАР", РГЗ СКН бр. 952-076-20694/2022;
- Доказ о уплати: накнаде за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара од 19.07.2022. године, и републичке административне таксе у износу од 4.210,00 динара од 19.07.2022. године и накнаде за услуге које врши Градска Управа Града Врања у износу од 11.760,00 динара од 21.07.2022. године;
- Идејно решење-0. Главна свеска и 1.Пројекат архитектуре бр.49/21, од 29.10.2021године, израђен од стране Предузећа за пројектовање, инжењеринг и консалтинг "АРС" О.Д. Врање, са седиштем у ул.Ратка Софијанића бр.:10, Врање, главног пројектанта дипл.инж.грађ.Ристић Снежана са лиценцом бр.317 5241 03 и одговорног пројектанта пројекта архитектуре дипл.инж.арх. Стојановић Миомир, са лиценцом бр.300 MF189 07;
- Потврђени УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности По+П+3+Пс, на кат.парц.бр.5639/1, 5639/2, 5641 и 5643 КО ВРАЊЕ 1, ПГР ЗОНЕ 1-ЦЕНТРАЛНА ЗОНА У ВРАЊУ, под бр.547/22 од априла 2022.године, израђен од стране ЈП "Урбанизам и изградња Града Врања" Врање.
- Пуномоћје инвеститора оверено од стране јавног бележника Стаменовић Оливере под бр.УОП-I:2956-2022 од 18.07.2022.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 Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом урађен у складу са чланом 118а. и 129. Закона, доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у складу са чланом 135. Закона и Извештај ревизионе комисије, у складу са чланом 131. и 135. став. 13. овог 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, таксиран са 470,00 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.

ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

ШЕФ ОДСЕКА ЗА УРБАНИЗАМ

Јована Антић, дипл.инж.арх.

Локацијске услове доставити:

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