



Република Србија
ГРАД ВРАЊЕ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам,
имовинско-правне послове,
комунално-стамбене делатности
и заштиту животне средине
Број предмета: ROP-VRE-26554-LOCA-2/2022
Заводни број: 353-445/2022-08/1
Датум: 07.10.2022. године
Врање, Србија

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

ГРАД ВРАЊЕ, поступајући по захтеву за измену локацијских услова од стране [REDACTED]

[REDACTED] поднетог преко пуномоћника [REDACTED]

[REDACTED] на основу члана 8ђ.53а.-57. и 133. став 2. тачка 14. 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) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 68/19), у складу са Планом Генералне регулације Зоне 1 у Врању-Централна Зона („Сл. гласник Града Врања“ бр. 40/20) и Потврђеног Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на кат.парц.бр.5526 и 5525 КО Врање 1 под бр.350-177/2022-08/1 од 11.08.2022.године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу стамбено-пословног објекта, спратности По+П+3+Пс, категорије „Б“, класификационе ознаке 81,3% 112221 (стамбене зграде са три или више станова) и 18,7% 123001 (зграде за трговину на велико и мало) на катастарским парцелама под бројем 5526 и 5525 КО Врање 1 у ул.Саве Ковачевића у оквиру Плана генералне регулације Зоне 1 у Врању-Централна зона.

II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Предметни простор обухвата катастарске парцеле број 5526 и 5525 КО Врање 1, укупне површине 1.040,00м². Катастарска парцела број 5526 КО Врање 1 има површину од 562,00м² и на њој се налази стамбени објекат за индивидуално становање спратности По+Пр, помоћни објекат и надстрешница. Налази се у улици Саве Ковачевића и комплетно је опремљена комуналном инфраструктуром. Са југозападне стране се граничи са катастарском парцелом број 5525 КО Врање 1 која је такође предмет Пројекта. Катастарска парцела број 5525 КО Врање 1 има површину од 478,00м² и на њој се налазе три стамбена објекта за индивидуално становање, спратности П+1 и П+Пк и један помоћни објекат, спратности П. Налази се у улици Његошевој и комплетно је опремљена комуналном

инфраструктуром. Са југоисточне стране се граничи са катастарском парцелом број 5522 КО Врање 1 док се на северозападу граничи са катастарском парцелом број 5527 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.5526 и 5525 КО Врање 1 у ул.Саве Ковачевића 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.

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Планским документом дефинисано је:

- Минимална површина грађевинске парцеле-600,00м²;
- Минимална ширина грађевинске парцеле је 20м;
- 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 4,0м;
- 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/70м² корисног простора;
- Проценат озелењених површина на парцели-20%;
- Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом улице Саве Ковачевића.

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

- Површина грађевинске парцеле-600,00м²;
- Минимална ширина грађевинске парцеле је 22м;
- Површина под објектом-195,00м²;
- Индекс заузетости парцеле-32,5%;
- Укупна бруто грађевинска површина-1.364,00м²;
- Укупна бруто грађевинска површина са таваном-1.428,00м²;
- Спратност објекта - По+П+3+Пс;
- Висина објекта до слемена 17,10м;
- Висина објекта до венца 15,00м;
- Апсолутна висинска кота према локацијским условима венца износи 474,40м;
- Апсолутна висинска кота према локацијским условима слемена износи:476.50м;
- Број стамбених јединица -11 станова;
- Број пословних јединица - 2 локала;
- Паркирање-13ПМ (11 у подрумском делу и 2 на грађевинској парцели);
- Проценат озелењених површина на парцели-36% од којих је 24,5% у контакту и 11,5% изнад подрума;
- Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом ул.Саве Ковачевића;

V ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

- Од катастарске парцеле број 5526 и североисточног дела катастарске парцеле број 5525 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. Од преосталог дела катастарске парцеле број 5525 КО Врање 1 формираће се нова грађевинска парцела и користиће се као и до сада, с обзиром да су на њој изграђени објекти за индивидуално становање који нису планирани за рушење;
- Објекат је позициониран на грађевинској линији која се поклапа са регулационом линијом улице Саве Ковачевића, са северозападне стране од катастарске парцеле бр.5527 КО Врање 1 новопланирани објекат се налази на растојању од 4,00-43,0м, од катастарске парцеле 5525 КО Врање 1 са југозападне стране објекат се гради на растојању од 7,51-9,85м, док се на југоистоку према кат.парц.бр.5522 КО Врање 1 објекат удаљава на растојању од 7,00-7,85м;
 - Категорија објекта је спратности По+П+3+Пс, категорије „Б“, класификационог броја 8130% - 112221 (издвојена стамбена зграда са више од три стана) и 18,70% - 123002 (зграде за трговину на велико и мало);
 - Колски и пешачки прилаз у новоформирану грађевинску парцелу планира се из улице Саве Ковачевића.
 - Паркирање је решено на самој грађевинској парцели и унутар објекта у подрумском делу. Слободне површине око објекта планирају се као уређене зелене површине са високим и ниским растињем, за пешачку и колску комуникацију као и паркирање за три возила од којих је једно за лица са посебним потребама.
 - Подрум служи за гаражирање возила (11 паркинг места) и за смештај дела станарских остава и вертикалне комуникације. Силазак возила омогућен је преко рампе нагиба 11,8%. Приступ станарима омогућен је преко степеништа и лифта.;
 - У приземљу објекта предвиђена су два пословна простора (локала) за обављање делатности/продају робе са засебним санитарним чворовима. Приступ пословном простору предвиђен је из улице Саве Ковачевића. Улаз у стамбени део објекта предвиђен је са новоформиране грађевинске парцеле кроз засебан улаз са ветробранским простором.
 - Кроз све етаже објекта предвиђена је вертикална комуникација преко степеништа и лифта.
 - Број функционалних јединица је укупно 13 од чега је 11 станова и 2 пословна простора (локала);
 - На првом, другом и трећем спрату предвиђена су по три стана и то два двособна и један трособни којима се приступа из заједничког ходника. Наведени спратови избачени су еркерно изнад тротоара улице Саве Ковачевића у ширини од 1.2 метра. У повученом спрату налазе се два стана и то два трособна. Зид објекта према улици Саве Ковачевића увучен је у односу на спољни габарит нижих спратова за 3,0 метра. Изнад повученог спрата у делу таванског простора где висина кровних равни то дозвољава планирају се оставе станара. До наведеног дела таванског простора приступаће се преко степеништа;
 - Бруто површина подрума износи 341,00м², приземља 191,00м², типског спрата 208,00м² и повученог спрата 208,00м². Укупна бруто површина објекта износи 1.364,00м² док је бруто развијена грађевинска површина 1.023м²;
 - Бруто површина таванског дела у коме су смештене оставе станара је 64,00м²;
 - Предвиђене су инсталације водовода и канализације, електроенергетске, телекомуникационе и сигналне инсталације. Предвиђено је грејање на електричну енергију.

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.1537/2 од 21.04.2022.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-D-07.06-389051-22 од 15.09.2022.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 кабловски вод типа РР 00 Ах150мм2 од ТС ВУЛЕ АНТИЋА до КПК на фасади објекта и од КПК до МПО;
3. Технички услови за пројектовање, прикључење и извођење радова и прикључење објекта, издати од стране Телеком Србија-Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, бр. Д211-169162/3-2022, од 12.05.2022.године;
4. Саобраћајно-технички услови, издати од стране ЈП „Урбанизам и изградња град Врања“, под бр.845-1/22 од 17.06.2022.године;
5. Одговор о условима у погледу мера заштите од пожара, издати од стране Министарства унутрашњих послова - Сектор за ванредне ситуације - одељење за ванредне ситуације у Врању, под бројем 09.10.1 број 217-14562/22-1 од 07.09.2022.године.

VII ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

- Делом пројекта за ПГД – 10.Пројекат припремних радова, предвидети уклањање постојећих објеката на предметној локацији или приложити Решење о уклањању постојећих објеката на парцели;
- 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 УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

Назив документа:

- Геодетски снимак постојећег стања-Катастарско топографски план израђен од Геодетског бироа "ГЕОРАДАР" под бр.952-076-15250/2022 од 07.03.2022.године;

- Доказ о уплати: накнаде за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара од 26.08.2022.године, и републичке административне таксе у износу од 3.240,00 динара од 26.08.2022. године и накнаде за услуге које врши Градска Управа Града Врања у износу од 11.760,00 динара од 26.08.2022. године;
- Идејно решење:0.Главна свеска и 1.Пројекат архитектуре под бр.30/22 од маја 2022.године израђен од стране Радње за архитектонску делатност "САША ЗМАЈ" Трговиште са одговорним и главним пројектантом дипл.инж.арх.Крстић Сашом с алиценцом бр.300 I041 09;
- Потврђени Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности По+П+3+Пс на кат.парц.бр.5526 и 5525 КО Врање 1 ПГР Зоне 1- Централна Зона у Врању, израђен од стране ЈП Урбанизам и изградња Града Врања под бр.856/22 од јуна 2022.године;
- Потврда Урбанистичког пројекта под бр.350-177/22022-08/1 од 11.08.2022.год.;
- Технички услови за пројектовање и прикључење издати од ЈП Водовод под бр.1537/2 од 21.04.2022.године;
- Технички услови издати од Телеком Србије-Предузећа за телекомуникације о.д. под бр.Д211-169162/3-2022 од дана 12.05.2022.године;
- Саобраћајно-технички услови дати од ЈП Урбанизам и изградња Града Врања под бр.845-1/22 од дана 17.06.2022.године;
- Одговор о условима у погледу мера заштите од пожара, издати од стране Министарства унутрашњих послова - Сектор за ванредне ситуације - одељење за ванредне ситуације у Врању, под бројем 09.10.1 број 217-14562/22-1 од 07.09.2022.године;
- 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-D-07.06-389051-22 од 15.09.2022.године;
- Уговор о купопродаји непокретности закључен дана 10.02.2022.године код Јавног бележника Стаменовић Оливере под бр.ОПУ:41-2022;
- Пуномоћје од дана 25.08.2022.године;

IX 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.

X 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.

XI 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 ЛИЦЕ
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Драган Михајловић, дипл.правник

Локацијске услове доставити:

1. Подносиоцу захтева,
2. Имаоцима јавних овлашћења,

3. Грађевинској инспекцији,
4. Архиви Градске управе Града Врања.