



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ВРАЊЕ

ГРАДСКА УПРАВА

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

Број предмета: **ROP-VRE-33406-LOC-1/2022**

Заводни број: **353-472/2022-08/1**

Датум: **26.10.2022.** године

Врање, Србија

Обрадила: Мирјана Ђорђевић, дипл.инж.арх.

ГРАД ВРАЊЕ, поступајући по захтеву

, поднетом преко пуномоћника

, 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 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 пословно-стамбеног објекта, спратности По+П+2, категорије „Б“, бруто развијене грађевинске површине 623,92м², на катастарској парцели бр. 2375/1 КО Врање 1, у оквиру Плана генералне регулације Зоне 1 у Врању - Централна Зона.

II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Катастарска парцела бр. 2375/1 КО Врање 1, површине 577м², представља изграђену парцелу у оквиру Плана генералне регулације Зоне 1 у Врању - Централна Зона. Према подацима катастра непокретности Републичког геодетског завода и Копији плана и Катастарско-топографској подлози идејног решења, на парцели се налазе стамбени објекат (објекат бр. 1) спратности По+П, површине 228м² и помоћни објекат (објекат бр. 4) спратности П, површине 23м², уписани по закону о озакоњењу и помоћни објекат (објекат бр. 3), спратности П, површине 21м², уписани по закону о озакоњењу, за које је издато решење о рушењу. На парцели се налази стамбени објекат (објекат бр. 5) спратности П, површине 67м² који се задржава и део стамбеног објекта спратности П+1

суседне катастарске парцеле бр. 2376 КО Врање 1. Према северозападу парцела има непосредни приступ на улицу Гаврила Принципа, а према југозападу на Сутјескину улицу. Према северу и североистоку се граничи са кат. парц. бр. 2374 КО Врање 1, а према истоку са кат. парц. бр. 12856/1 КО Врање 1 која је Градска река. Према југу предметна парцела се граничи са кат. парц. бр. 2377 и 2376 КО Врање 1.

III ПЛАНИРАНА НАМЕНА: Према Плану Генералне регулације Зоне 1 у Врању - Централна Зона, предметна парцела се налази у оквиру Типичне Урбане Зоне 1.2., где је претежна намена - становање малих густина. Могуће компатибилне намене: објекти социјалног становања, јавне службе, пословање, комерцијални садржаји, услужни и трговински садржаји свих типова.

IV ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНИ У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ:

- Минимална површина парцеле за слободностојеће објекте је 300m^2 .
- Минимална ширина парцеле за слободностојеће објекте је 12,0м.
- Максимална спратност стамбеног објекта П+1+Пк (изузетно на угловима блокова П+2+Пк).
- Индекс заузетости парцеле је 50%.
- Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом улице Гаврила Принципа и Сутјескине улице.
- Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле, за слободностојеће објекте северне, источне и западне оријентације износи 1,5м, а за слободностојеће објекте јужне оријентације 2,5м.
- Растојање објекта од бочних суседних објеката износи $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта. Уколико је висина објекта мања од 8,0м растојање не може бити мање од 4,0м.
- Ако је постојећи суседни породични објекат изграђен на растојању мањем од прописаног у односу на границу парцеле и има отворе на стамбеним просторијама, онда се нови објект на суседној парцели и без отвора на стамбеним просторијама поставља на минималном удаљењу од 2,5м од границе парцеле.
- Код објеката у чијем приземљу се планира нестамбена намена (пословање, угоститељство и др.) и уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља може бити максимално 0,2m виша од највише коте нивелете јавног пута, односно нулте коте, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.
- На објектима оријентисаним према регулационој линији могу се градити испади (еркери, терасе, дократи, улазне настрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) који прелазе грађевинску односно регулациону линију уз следеће услове: уколико се грађевинска линија и регулациона поклапају максимално одступање грађевинских елемената износи 1,20 метара, на делу објекта вишем од 3,00 метара и за улице где постоји тротоар ширине веће од 2,5м.
- Паркирање возила дефинисати у оквиру грађевинских парцела изван јавне површине, а према нормативима: за намену становање (индивидуално) - 1 ПМ / 1стан; за намену пословање (администрација) - 1 ПМ / 70m^2 корисне површине; за намену трговина на мало - 1 ПМ / 100m^2 корисне површине.

V Увидом у важећи плански документ, утврђено је да приложено Идејно решење одступа од плана у следећем:

- На ситуационом плану приказан положај регулације приступних саобраћајница није у складу са планом.
- На ситуационом плану приказан положај објекта у односу на регулациону линију улице Гаврила Принципа није у складу са планом, којим је прописана обавеза да се, у

случају поклапања грађевинске и регулационе линије објект постави на регулациону линију.

- Кота приземља објекта (нестамбене намене) већа је од 0,2m колико максимално може бити виша од највише коте нивелете јавног пута, односно нулте коте.
- Индекс заузетости парцеле прелази 50% колико је максимална планом прописана заузетост парцеле (на парцели се налази, и заузима површину, и део објекта суседне парцеле бр. 2376 КО Врање 1).

VI Увидом у приложену документацију, утврђено је следеће:

- У Главној свесци није наведена класификациона ознака и учешће у укупној површини пословног дела објекта категорије Б.
- Категорија објекта је Б а не А како је наведено у главној свесци (у складу са чланом 6. став 2. Правилника о класификацији објеката).
- У Главној свесци наведен број функционалних јединица није 2 већ 4 (2 стана и 2 локала).
- Није дефинисан проценат зелених површина на парцели.

VII УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

Назив документа:

- Доказ о уплати: републичке административне таксе у износу од 4.100,00 динара од дана 14.09.2022. године; накнаде за услуге које врши Градска Управа Града Врања у износу од 11.770,00 динара од дана 14.09.2022. године; накнаде за вођење ЦЕОП-а у износу од 1.000,00 динара од дана 20.10.2022. године;
- Катастарско-топографски план израђен од стране Геодетског бироа "ГЕОПРЕМЕР", Врање, РГЗ СКН бр. 952-076-88943/2022, од 12.10.2022. године;
- Копија плана издата од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Врање, под бр. 953-076-9175/2022, од 23.05.2022. године;
- Информација о локацији бр. 353-280/2021-08/1 од 14.05.2021. године, издата од стране овог органа;
- Потврда пројекта парцелације бр. 353-235/2022-08/1 од 06.07.2022. године, издата од стране овог органа;
- Решење о рушењу бр. 351-722/2022-08/1 од 11.08.2022. године, издато од стране овог органа;
- Идејно решење - 0.Главна свеска и 1.Пројекат архитектуре - под бројем 41/10/2022, израђено октобра 2022. године, од стране Пројектног студија „АСМ-инжењеринг“ Врањска бања, насеље Сува Бања бр. 10, Врањска Бања, главног и одговорног пројектанта дипл.инж.арх. Миленковић Љубише са лиценцом број 300 7297 04;
- Извод из листа непокретности бр. 7981 КО Врање 1, прибављен из базе података Геодетског катастарског информационог система Републичког геодетског завода, од стране Геодетског бироа „ГЕО ПРИЗМА“ о.д. бр. 1210/2022, од 12.10.2022. године;
- Пуномоћје [REDACTED], којим овлашћује [REDACTED], оверено од стране јавног бележника под бр. УОП-І:3658-2022, од 05.09.2022. године.

VIII На основу овако утврђеног чињеничног стања, да је поднети захтев у супротности са важећим планским документом, Орган констатује да НИЈЕ МОГУЋЕ ДОЗВОЛИТИ ИЗГРАДЊУ у складу са поднетим захтевом.

IX Чланом 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/19) прописано је да ако надлежни орган увидом у плански документ односно сепарат утврди да захтев није у складу са тим документом, односно сепаратом, неће прибављати документацију од органа надлежног за послове државног премера и катастра, већ ће издати локацијске услове у којима ће констатовати да није могуће дозволити градњу у складу са поднетим захтевом, уз навођење забрана и ограничења садржаних у планском документу, односно сепарату.

X НАПОМЕНА: На основу ових локацијских услова НЕ МОЖЕ се приступити изградњи пословно-стамбеног објекта нити се може приступити изради Пројекта за грађевинску дозволу (ПГД) и поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против ове одлуке може се изјавити приговор надлежном Градском већу Града Враћа 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
ШЕФ ОДСЕКА ЗА УРБАНИЗАМ
Јована Антић, дипл.инж.арх.

Локацијске услове доставити:

1. Подносиоцу захтева,
2. Грађевинској инспекцији,
3. Архиви Градске управе Града Враћа.