



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ГРАД ВРАЊЕ**

**ГРАДСКА УПРАВА**

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

Одсек за урбанизам

Број предмета: ROP-VRE-29474-LOC-1/2024

Заводни број: 002673457 2024 08033 004 031 351 160

Датум: 15.10.2024. године

Врање, Србија

ГРАД ВРАЊЕ поступајући по захтеву

[REDACTED], поднетом преко пуномоћника [REDACTED]

[REDACTED], 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) и члана 146. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16, 95/18 - аутентично тумачење, 2/23 - одлука УС), у складу са Планом генералне регулације Зоне 3 у Врању – Доње Врање („Службени гласник града Врања“ број 11/22), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

I За изградњу стамбено-пословног објекта, спретности П+1, категорије објекта „Б“, класификационе ознаке 53% - 111011 (стамбене зграде са једним станом) и 47% - 123001 (зграде за трговину на велико и мало), на катастарској парцели бр. 11819/3 КО Врање 1, у оквиру Плана генералне регулације Зоне 3 у Врању – Доње Врање.

II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Катастарска парцела бр. 11819/3 КО Врање 1 је неизграђена парцела површине 367,00m<sup>2</sup> и ширине око 18,0m. Предметна парцела је формирана и има непосредни приступ на планирану стамбену саобраћајницу. Катастарска парцела бр. 11819/3 КО Врање 1 се према североистоку граничи са кат. парц. бр. 11820/2 КО Врање 1, према северозападу са кат. парц. бр. 11819/6 КО Врање 1, према југозападу са кат. парц. бр. 11817/11 КО Врање 1.

III ПЛАНИРАНА НАМЕНА: Према Плану Генералне регулације 3 у Врању – Доње Врање, предметна парцела се налази у оквиру Типичне Урбане Зоне 3.3, где је претежна намена - становање средњих густина.

За делове ТУЗ 3.3 у којима је претежно заступљено породично становање важе правила грађења из ТУЗ 3.2 (становање малих густина).

Унутар намене породичног становања могу се планирати и пословни садржаји (у приземљу стамбених објеката или у другом објекту на парцели, а који је пословне намене) чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл. Пословање може бити намењено трговини - на овом простору може бити заступљена у свим видовима осим продаје расутих грађевинских материјала, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина.

#### IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

- Максимална спратност објекта је П+1+Пк;
- Индекс заузетости парцеле је 50%;
- Минимална површина парцеле је 300m<sup>2</sup>;
- Минимална ширина парцеле је 10,0m;
- Грађевинска линија је на растојању 3,0m од регулационе линије планиране стамене саобраћајнице;
- Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле, за слободностојеће објекте северне, источне и западне оријентације износи 1,5m, а за слободностојеће објекте јужне оријентације 2,5m;
- Растојање објекта од бочних суседних објеката износи ½ висине вишег објекта. Уколико је висина објекта мања од 8,0m растојање не може бити мање од 4,0m;
- Уколико планирани објекат има испаде на задњој и бочним странама, прописано минимално одстојање од граница грађевинске парцеле важи за испаде на објектима у бочном и задњем делу грађевинске парцеле, односно, рачуна се удаљеност најистуреније тачке објекта у односу на границе грађевинске парцеле;
- Минимални проценат зелених површина, око кућа за породично становање, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 30%;
- Паркирање решавати на припадајућој парцели, према нормативу за намену индивидуално становање - 1 ПМ / 1 стан, и за намену трговина на мало - 1ПМ / 100m<sup>2</sup>;
- Минимална ширина колског приступа је 2,5m, а пешачког приступа 1,5m за породично становање.

#### V ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

- Новопроектовани објекат је стамбено-пословни објекат категорије „Б“, класификационе ознаке 53% - 111011 (стамбене зграде са једним станом - издвојене куће за становање или повремене боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће) и 47% - 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 пијаце, сервисне станице за моторна возила итд.);
- Предметни објекат је спратности П+1, висине 7,21m од коте терена;
- Објекат се састоји од 3 функционалне целине, два локала у приземљу и један стан на спрату;
- Бруто површина приземља износи 127,61m<sup>2</sup>, бруто површина спрата 144,87m<sup>2</sup>, а укупна бруто грађевинска површина објекта биће 272,48m<sup>2</sup>;
- Површина земљишта под објектом је 144,87m<sup>2</sup>, остварени индекс заузетости парцеле је 39,47%, а индекс изграђености 0,74;
- Грађевинска линија објекта је 4,4 m удаљена од регулационе линије планиране приступне стамбене саобраћајнице;

- Стамбено-пословни објекат је на растојању од 1,50m од границе са катастарском парцелом бр. 11819/6 КО Врање 1 према северозападу, 1,50m од границе са катастарском парцелом бр. 11820/2 КО Врање 1 према североистоку и око 4,00m од границе са катастарском парцелом бр. 11817/11 КО Врање 1 према југоистоку;
- Проценат зелених површина на парцели је 43,3%;
- Предвиђа се прикључење објекта на јавну водоводну и канализациону инфраструктуру, на електроенергетску и телекомуникациону мрежу;
- Идејним решењем се предвиђа непосредни колски приступ са планиране стамбене саобраћајнице;
- Предвиђена су три паркинг места на парцели;
- Објекат ће бити изграђен у једној фази.

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

- Условима за пројектовање и прикључење бр. 8Т.1.1.0-Д-07.06-434662-24, од 07.10.2024. године, издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд - Огранак Електродистрибуција Врање, одређени су место прикључења, начин и техничко-технолошки услови прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкови прикључења;
- Према техничким условим за пројектовање и прикључење објекта на постојећу водоводну мрежу, издатим од стране ЈП „Водовод“ Врање, бр. 3120/2, од 24.09.2024. године, на предметној локацији постоји улична водоводна мрежа профила ПЕХД ДН 110mm. Дубина постојеће водоводне мреже је од 1.00 - 1.50m. Радни притисак у градској водоводној мрежи на месту прикључка износи 3 бара. Улична канализациона мрежа је профила ПВЦ ДН 200mm. Дубина постојеће цеви је од 2,80m.
- Према техничким условима за пројектовање и извођење радова бр. Д 211-422354/2 - 2024, од 25.09.2024. године, издатим од стране Телеком Србија - Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, на предметној катастарској парцели не постоје телекомуникациони (ТК) објекти и подземни телекомуникациони каблови и даје се сагласност за извођење радова под датим условима. Прикључење новоизграђеног објекта ће се извршити ваздушним путем преко одговарајућих кровних носача и уводника које обезбеђује и монтира Телеком Србија. Обавеза инвеститора је да концентрацију телефонске инсталације изведе на погодном месту у поткровљу објекта а телефонске инсталације у објекту изведе инсталационим бакарним кабловима са пропусним опсегом од најмање 100Mbit/s.
- Према саобраћајно-техничким условима, издатим од стране ЈП „Урбанизам и изградња града Врања“, бр. 1638/24 од 03.10.2024. године, саобраћајни прикључак планирати на градску стамбену саобраћајницу к.п. бр. 11819/2 КО Врање 1 (ул.), планираног попречног профила 5,50m (0,00m; 5,50m; 0,00m), која је асфалтирана али није изведена у планираном профилу и без тротоара; Један колски прилаз парцели преко к.п. бр. 11819/2 КО Врање 1 (ул.), положај како је приказан у Идејном решењу 40-1/2024 од 13.08.2024. године, чија је минимална ширина коловоза целом дужином као и на месту повезивања на јавни пут 5,50m; Прилаз остварити на тај начин што је потребно извршити нивелацију терена и прилагодити постојећем прилазу, исти асфалтирати и довести у употребу према Закону о саобраћају и свим важећим правилницима о саобраћају.

## VII ПОСЕБНИ УСЛОВИ: Нема посебних услова.

## 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-27250-LOC-1-НРАР-9/2024;
- ВРАЊЕ: ЈП ВОДОВОД ВРАЊЕ, ROP-VRE-27250-LOC-1-НРАР-4/2024;
- ВРАЊЕ: ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА ГРАДА ВРАЊА, ROP-VRE-27250-LOC-1-НРАР-6/2024;
- ВРАЊЕ: ТЕЛЕКОМ СРБИЈА, ИЈ ВРАЊЕ, ROP-VRE-27250-LOC-1-НРАР-7/2024;

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 које пружа Градска Управа града Врања;
- Катастарско-топографски план, израђен под бр. I-289/2023 од стране геодетског бироа „ЦАГИ“, РГЗ СКН бр. 952-076-93007/2023 од 23.10.2023. године;
- Идејно решење - 0.Главна свеска бр. 40-1/24 од 13.08.2024. године, главног пројектанта Цветковић Зорана, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 Н522 09; 1.Пројекат архитектуре бр. 40-1/24 од 13.08.2024. године, израђен од стране „атеље ПРО-АРХ“ Врање, ул. Честелинска бр. 24, Врање, одговорног пројектанта Цветковић Зорана, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 Н522 09;
- Уговор о купопродаји оверен од стране јавног бележника Оливере Стаменовић под бр. ОПУ: 28-2023. од 25.01.2023. године;
- Пуномоћје за подношење захтева од 01.08.2024. године.

X Ови локацијски услови важе две године од дана издавања.

XI Одговорни пројектант дужан је да пројекат за грађевинску дозволу 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, Извод из пројекта за грађевинску дозволу, Елаборат енергетске ефикасности, План о управљању отпадом у складу са Уредбом о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл. гласник РС“ бр. 93/2023 и 94/2023-испр.), 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 620,00 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.

Обрадила: Мирјана Ђорђевић, дипл.инж.арх.

**ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ**  
**ШЕФИЦА ОДСЕКА ЗА УРБАНИЗАМ**  
 Дијана Ђелић, дипл.инж.арх.

**ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ**  
**РУКОВОДИТЕЉКА ОДЕЉЕЊА**  
Сања Златковић, дипл.правник

Доставити:

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