



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-22285-LOCH-3/2024

Заводни број: 001892126 2024 08033 004 031 000 001

Датум: 20.06.2024. године

Врање, Србија

ГРАД ВРАЊЕ, поступајући по усаглашеном захтеву

преко пуномоћника

поднетом

, за издавање локацијских услова, на основу 8ђ. 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), у складу са Планом Генералне регулације Зоне 4 у Врању („Службени гласник града Врања“, број 6/2015 и 3/2016) и „Урбанистичким пројектом реконструкције, санације, адаптације и пренамене производног објекта на кп. бр. 6429/1 КО. Врање I „ДУЊА“ д.о.о. ИНДУСТРИЈА ХРАНЕ, потврђеним од стране Одељења за урбанизам, имовинско-правне послове, комунално-стамбене делатности и заштиту животне средине Градске управе Града Врања под бројем 350-39/2024-08/1, од 28.05.2024. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За извођење радова на реконструкцији, санацији, адаптацији и пренамени производног објекта, спратности П, бруто развијене грађевинске површине 5564,91m², у објекат за трговину на велико и мало, спратности П, бруто развијене грађевинске површине 5600,48 m², са три посебна дела за потребе трговине, категорије „В“, класификационог броја 100% - 123002 (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), на катастарској парцели бр. 6429/1 КО врање 1, у оквиру Плана Генералне регулације Зоне 4 у Врању.

II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Катастарска парцела бр. 6429/1 КО Врање 1, је изграђена парцела, површине 9.872m². Према подацима катастра непокретности на парцели се налази

производни објекат (зграда индустрије хране) број 1 површине 5.352 m², и помоћни објекат број 2 површине 14 m², оба изграђена без одобрења за изградњу. Катастарска парцела 6429/1 КО Врање 1 има непосредни приступ јавној саобраћајној површини - Булевару Николе Тесле који има ранг градске саобраћајнице I реда и Државни је пут II А реда број 227. Предметна парцела се према северу граничи са кат. парц. бр. 6429/4 КО Врање 1, а према југу са кат. парц. бр. 6450/2, 6450/1 и 6449 КО Врање1.

III ПЛАНИРАНА НАМЕНА:

Према Плану генералне регулације зоне 4 у Врању катастарска парцела 6429/1 КО Врање 1 се налази у Типичној урбаној зони 4.2 и има претежну намену производне делатности - пословно-производне зоне (прерађивачка индустрија малих капацитета, занатска производња, складишта, робно-транспортни центри, посебно становање тип "Ц").

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за архитектонско-урбанистичку разраду локације којом се утврђује промена намене тако да је планом утврђена компатибилна намена заступљена 100% на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне.

Урбанистичким пројектом предвиђа се промена намене производног објекта у објекат трговине (комерцијално-услужни садржаји).

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА дефинисана урбанистичким пројектом:

- Површина парцеле 9.872,00m²;
- Површина под објектом 5447,75m²;
- Површина постојећих пратећих објеката на парцели (портирница, трафостаница и објекат инсталације топлотне пумпе) 96,00m²;
- Индекс заузетости парцеле 56,15%;
- Индекс изграђености парцеле 0,577;
- Бруто развијена грађевинска површина објекта 5.600,48m²;
- Укупна бруто површина објекта 5.600,48m²;
- Заджава се спратност објекта II;
- Заджава се максимална висина објекта 9,80m, од коте венца до коте приземља;
- Процент озелењених површина на парцели укупно 20% - у директном контакту са тлом ~15% и високо зеленило (1садница /5m² зелене површине) ~5%;
- Задржава се постојећи положај објекта у односу на границе са суседним катастарски парцелама и постојеће грађевинске линије објекта према регулационим линијама ул. Омладинских бригада и Булевара Николе Тесле;
- Задржава се постојећи колско-пешачки приступ локацији на истоку, са градске саобраћајнице II реда - ул. Омладинских Бригада са предлогом за реконструкцију у погледу радијуса. Дефинише се прикључак радијуса од 5м, ширине фронта од 9м и укрштај управно на постојећу регулацију, за доставна теретна комбинована возила за потребе објекта и тафо станице, и путничка возила за раднике и посетиоце будућег објекта трговине.
- Предвиђа се изградња новопроектваног прикључка са западне стране, као колско-пешачког приступа на градску саобраћајницу I реда – Булевар Николе Тесле, који је државни пут I А реда број 227. Дефинише се прикључак са радијусима од 8м, ширином фронта од 7м и укрштај управно на регулацију приступне саобраћајнице, за приступ путничких возила посетилаца и специјализованог противпожарног возила;
- Паркирање - укупно 78 ПМ (за посетиоце 68 и запослене 10), од тога 4ПМ за особе са посебним потребама;

- Задржавају се постојећи прикључци на јавну водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу, без потребе за повећањем капацитета. Објекат је опремљен електроенергетским, телекомуникационим, машинским и инсталацијама водовода и канализације.

V ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

- Идејном решењем предвиђа се реконструкција, санација, адаптација и пренамена постојећег производног објекта, у објекат за трговину на велико и мало, са три посебна дела за потребе трговине - три функционалне целине.
- Задржава се постојећи положај објекта у односу на границе са суседним катастарски парцелама и постојеће грађевинске линије објекта према регулационим линијама ул. Омладинских бригада и Булевара Николе Тесле;
- Задржава се спратност објекта II, и максимална висина 9,80m, од коте венца до коте приземља;
- Бруто површина приземља - I ниво је 4.740,06m², бруто површина приземља - II ниво (приземље Целине 3 и галерија Целине 2) је 824,85m², укупна бруто изграђена површина је 5.564,91m²; Површина под објектом (покривна површина) објекта је 5.352,83m², надстрешнице 62,52m², а укупна површина под објектом је 5.415,00m².
- Након реконструкције бруто површина приземља - I ниво биће 4770,19 m², бруто површина приземља - II ниво (приземље Целине 3 и галерија Целине 2) 830,29m², укупна бруто грађевинска површина је 5.600,48m²; Површина под објектом (покривна површина) објекта је 5.362,04m², надстрешнице 85,70m², а укупна површина под објектом је 5.447,75m²; Површина постојећих пратећих објеката на парцели (портирница, трафостаница и објекат инсталације топлотне пумпе) 96,00m²; Индекс заузетости парцеле је 56,15% а индекс изграђености парцеле је 0,577;
- Процент озелењених површина на парцели укупно 20% - у директном контакту са тлом ~15% и високо зеленило (1садница /5m² зелене површине) ~5%;
- Локацији се приступа преко постојећег колско-пешачког приступа на истоку, са градскеобраћајнице II реда - ул. Омладинских Бригада који се реконструише и новопроектваног прикључка са западне стране, као колско-пешачког приступа на градску саобраћајницу I реда – Булевар Николе Тесле, који је државни пут I А реда број 227;
- Паркирање - укупно (за посетиоце и запослене) 78 (68+10) ПМ, од тога 4ПМ за особе са посебним потребама;
- Објекат је опремљен електроенергетским, телекомуникационим, машинским и инсталацијама водовода и канализације. Предметни радови на објекту не захтевају повећање постојећих капацитета;
- Идејним решењем се не предвиђа фазно извођење предметних радова;
- Идејним решењем се предвиђају следећи радови на објекту:

- замена дотрајалих делова кровног покривача, и постављање трмоизолације и хидроизолације,
- рушење постојећих зидова и презиђивање нових преграда од гипс картон плоча у систему кнауф,
- замена зидних и подних облога, и израда хидроизолације према потреби,
- замена дрвене унутрашње и спољашне столарије, АЛУ и ПВЦ столаријом,
- израда спуштених плафона,
- замена постојећих инсталација у оквиру постојећих прикључака.

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

Услови прибављени у поступку израде урбанистичког пројекта:

1. Услови за потребе израде урбанистичког пројекта, издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд - Огранак Електродистрибуција Врање, бр. 8.Т.1.1.0-Д-07.06-43150-24 од 19.02.2024. године;
2. Технички услови за пројектовање и извођење радова, издати од стране Телеком Србија - Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, бр. Д 211-54788/3 - 2024, од 06.02.2024. године;
3. Технички услови издати од ЈП „Водовод“ Врање, бр. 220/2 од 02.02.2024. године;
4. Саобраћајно-технички услови издати од стране ЈП „Урбанизам и изградња града Врања“ бр. 70-1/24 од 12.02.2024. године;
5. Услови за израду урбанистичког пројекта бр. 953-22154/23-1 од 06-11-2023. године и Мишљење о испуњености издатих услова бр. 953-8764/24-1 од 10.04.2024. године, издати од стране ЈП „Путеви Србије“;

VII ПОСЕБНИ УСЛОВИ: Пре подношења захтева за издавање одобрења за извођење радова на предметном објекту, потребно је прибавити грађевинску дозволу за изградњу саобраћајног прикључка предметне парцеле на државни пут ПА реда бр. 227, који ће бити предмет посебног поступка за прибављање локацијских услова и грађевинске дозволе у складу са чланом 134а. став 6. Закона о планирању и изградњи.

VIII УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

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

- ВРАЊЕ: МУП - СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ - ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ВРАЊУ, РОП-VRE-22285-ЛОСН-3-НРАР-5/2024, бр. 07.10.1 број 217-4562/24-1 од 12.06.2024. године;

IX УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

Назив документа:

- Доказ о уплати: републичке административне таксе у износу од 4.850,00 динара од дана 29.05.2024. године; накнаде за вођење ЦЕОП-а у износу од 2.000,00 динара од дана 29.05.2024. године; накнаде за услуге које врши Градска Управа Града Врања у износу од 15.545,00 динара од дана 19.06.2024. године;
- Идејно решење - 0. Главна свеска бр. 42/2023 од маја 2024. године, главног пројектанта дипл.инж.арх. Петровић П. Чедомира са лиценцом број 300 И041 09; 1.Пројекат архитектуре, бр. 42/А/2023, од маја 2024. године, израђен од стране А.Д. „Црна Трава“ Лесковац, одговорног пројектанта дипл.инж.арх. Петровић П. Чедомира са лиценцом број 300 И041 09;
- Катастарско-топографски план, израђен од стране 952-076-5908/2024 и 956-308-1598/2024 од 01.02.2024. године, А.Д. „Црна Трава“ Лесковац;
- Пуномоћје којим [REDACTED]
[REDACTED] овлашћује [REDACTED]
[REDACTED] од 17.07.2023. године.

X Ови локацијски услови важе две године од дана издавања.

XI Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат и пројекат за извођење уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

XII Решење о одобрењу за извођења радова издаје се инвеститору који има одговарајуће право на земљишту или објекту и који је доставио потребну техничку документацију, Елаборат енергетске ефикасности, Елаборат заштите од пожара, Грађевинску дозволу за изградњу саобраћајног прикључка на државни пут, 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 Градском већу Града Врања у року од три дана од дана достављања, преко овог надлежног органа кроз Централни информациони системи (ЦИС), таксиран са 620,00 динара административне таксе, уплатом на жиро рачун: 840-742341843-24 са позивом на број 97/47-114.

Обрадила: Мирјана Ђорђевић, дипл.инж.арх.

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
ШЕФ ОДСЕКА ЗА УРБАНИЗАМ
Дијана Ђелић, дипл.инж.арх.

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Сања Златковић, дипл.правник

Доставити:

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