

Република Србија
ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН
Одељење за урбанизам, имовинско-правне,
комуналне и грађевинске послове
IV Број:350-68/19-03
ROP-HAN-8964-LOC-3/2019
12.07.2019.године
ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву **Милорада Младеновића**, ул. [REDACTED], [REDACTED], који је поднео пуномоћник Ђани Величковић из [REDACTED], а на основу члана 53а. 54. 55. 56. и 57. Закона о планирању и изградњи РС („Сл. Гласник РС“, број 72/09, 81/09, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019), Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, број 113/2015, 96/2016 и 120/2017) и Просторног плана општине Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања“, број 22/2010), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу индустријског објекта спратности П+1 на кп.бр. 1653/17 (2016 м²) КО Житорађе, објекат категорије В, класификациони број 125102 (индустријски објекат), планиране бруто површине 451,09 м².

Основни производни објекат П+0 који је предмет доградње, изграђен је према Решењу о озакоњењу број 351-146/2016-04 од 13.02.2018.године, бруто површине 557,44 м². На пацели се налази један објекат који се задржава и предмет је доградње.

Правила грађења се утврђују на основу Просторног плана општине Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања“, број 22/2010).

Катастарска парцела број 1653/17 КО Житорађе за коју се издају локацијски услови налази се у селу Житорађе, Општина Владичин Хан које представља развијеније и популационо веће насеље са развијенијим секундарним и терцијарним сектором са потребом за даљим јачањем.

Предметна локација се налази у зони орјентационе границе грађевинског подручја између Прекодолца и Житорађа - парцела нема директан приступ на јавну саобраћајницу те је потребно посредним путем испунити услов за грађевинску парцелу. У близини локације је кп.бр. **2760 КО Житорађе** – некатегорисани пут, преко кога је остварена веза на државни пут вишег реда на северу локалитета, кп.бр. **2759/1 КО Житорађе**.

Парцеле које излазе на државне путеве не могу свака за себе појединачно да имају директан излаз на пут, већ се приступ таквих парцела мора остварити преко сервисне саобраћајнице, уз прибављање сагласности управљача пута.



Извод из ГеоСрбије



Извод из Просторног плана

Правила грађења су:

- Минимална површина грађевинске парцеле је **2000** м² за производно-индустријске објекте
- Минимална ширина фронта грађевинске парцеле је **30** м за производно-индустријски објекат
- Степен заузетости парцеле је 60% (мешовита зона)
- Стенен искоришћености/изграђености је 2,1 (мешовита зона)
- Затворене складишне капацитете планирати као објекте од чврстог материјала са кровном конструкцијом отпорном на атмосферске падавине. Максимална унутрашња висина складишта може бити до 18 метара због рада виљушкара и развода вентилационих система
- Обезбедити несметани приступ теретним возилима ради утовара и истовара са минималним потребним растојањем између раfoва односно складишних полица
- Отворене складишне капацитете планирати на одговарајућој подлози са обезбеђеним простором за приступ возила, односно утовар/истовар
- За индустријске и привредне комплексе са површином од 0,2-1 ха под зеленилом мора бити 20% површине
- Површина помоћних објеката се не обрачунава у урбанистичке показатеље по зонама из ових правила, с тим да под помоћним објектима на може бити више од 10% површине парцеле
- Складишни, технолошки и инфраструктурни простори и објекти, организују се у простору који није непосредно окренут потенцијалним корисницима. Дозвољена је изградња више објеката на парцели.

Дозвољене делатности су оне које су еколошки и функционално примерене зони и не могу ни на који начин угрожавати основну функцију објеката намењених за становање.

За пословне и производне објекте, објекте трговине, занатства, угоститељства и других делатности, еколошки и функционално прихватљивих према свим важећим прописима који регулишу заштиту околине од загађивања, осим општих правила градње, важе горе наведена правила за минималну величину грађевинске парцеле и урбанистичке показатеље.

Растојање грађевинске од регулационе линије за објекте се утврђује према типу планиране односно постојеће изградње и износи најмање 3,00 метра за стамбене, 5,00 до 10,00 метара за привредне зоне, **и то уколико се парцела не ослања на регионални или магистрални пут, у противном испоштовати важеће прописе.**

Међусобна удаљеност објеката у оквиру комплекса не може бити мања од 4 метра. Међусобно одстојање је у складу са потребама организовања противпожарног пута, а садња дрвећа је опциона у складу са обезбеђењем противпожарног пролаза између објеката.

За све објекте висина не сме бити већа од 24 метра за поједине делове објекта.

Бочна и задње одстојање објекта од ивица парцеле су минимално $\frac{1}{2}$ висине објекта, а не мање од 5 метра, уз обавезу садње најмање једног дрвореда.

Манипулативни простор треба да обезбеди несметано функционисање и обављање свих операција на парцели.

Паркирање се планира на парцели, док је паркирање посетилаца потребно организовати у оквиру комплекса на начин да буде добро приступачно и сагледљиво.

Број паркинг места одредити кроз израду пројектне документације, на основу норматива, према планираној делатности, технолошким потребама, очекиваном броју посетилаца и потребном броју запослених, оријентационо 1пм/70-100м² БРГП.

За паркирање возила у случају објеката не-стамбене намене паркинг за теретна возила планирати у складу са конструкцијом тих возила како нека од њих нису погодна за вожњу уназад са препоруком примене косих шема паркирања са пролазним паркинг местима и једносмерним системом циркулације.

Дужина паркинг места се заснива на принципу да се дужина меродавног возила увећа за мин. 2 метра а димензије приступних саобраћајница одговарају маневарским способностима предметних возила.

Меродавно возило представља теретно возило са приколицом, чија је дужина од 17 до 19 метара.

Предвидети подизање појасева заштитног зеленила састављених од компактних засада листопадне и четинарске вегетације. На паркинг површинама је обавезна садња континуалних дрвореда.

Услови на локацију од стране Јавних предузећа:

- ЈП за водоснабдевање и канализацију „Водовод“ Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење број 1603 од 14.05.2019.године;
- Телеком Србија Филијала Врање, Технички услови на пројектовање и извођење радова, број А334-223733/4-2019 од 09.05.2019.године;
- ЕПС Дистрибуција – Огранак Врање, Мишљење на локацију - Сагласност број 8Т.1.1.0-Д-07.06-210028-19 од 09.07.2019. године;
- Општинска управа Општине Владичин Хан, Заштита животне средине, Одговор IV бр. 501-33/2019-03 од 10.05.2019. године;
- МУП РС – Сектор за ванредне ситуације – Одељење у Врању, Услови у погледу мера заштите од пожара 09/11/3 бр. 217-7203/19-1 од 17.05.2019.године;
- ЈВП „Србија воде“ Београд, ВПЦ „Морава“, Ниш, Водни услови бр. 4856/1 од 20.05.2019.године;

Сви напред побројани услови саставни су део локацијских услова и морају бити испоштовани по сваком наводу приликом пројектовања и извођења радова. За све настале штете због непоштовања неког од издатих услова од стране јавних предузећа, трошкове сноси инвеститор.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

Инвеститор је дужан да приликом извођења радова не оштети суседне објекте, а ако дође до оштећења да евентуалну штету надокнади.

Инвеститор је у обавези да изради техничку документацију-пројекат за грађевинску дозволу у складу са Законом о планирању и изградњи РС („Сл. Гласник РС“, број 72/09, 81/09, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019) и Правилником којим се уређује садржина техничке документације.

Пре издавања грађевинске дозволе неопходно је доставити доказе о регулисању правно-имовинских односа и извршити пренамену земљишта у грађевинско уколико то није већ учињено или надлежно Министарство не каже другачије.

Катастарска парцела која је предмет изградње мора задовољити услов за грађевинску працелу у смислу површине и директног/посредног приступа на јавну саобраћајницу према горе наведеним условима.

Инвеститор је у обавези да прибави техничку документацију и да се посебним електронским захтевом кроз електронску обједињену процедуру обрати овом одељењу у циљу издавања грађевинске дозволе у складу са чл. 135. Закона о планирању и изградњи РС („Сл. Гласник РС“, број 72/09, 81/09, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019).

Локацијски услови важе **две године** од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу/е за коју је поднет захтев.

Подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу у ком случају се врши измена локацијских услова.

Уз захтев за издавање локацијских услова је приложено идејно решење планираних радова, израђено од стране „ART“ доо, ул. [REDACTED], [REDACTED], под бр. 13/2019 од априла 2019.године (главна свеска + пројекат архитектуре).

У оквиру електронске обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио копију плана бр. 953-2/2019-17 од 07.05.2019. године издату од стране Службе за катастар непокретности Владичин Хан, обавештење исте службе бр. 952-04-074-9246/2019 од 01.07.2019.године и уверење да за предметну парцелу не постоје евидентирани подземни и надземни водови-инсталације бр. 952-04-308-1221/2019 од 08.05.2019.године издато од стране Службе за катастар непокретности Врање, као и услове за пројектовање и прикључење од стране имаоца јавних овлашћења који су саставни део ових локацијских услова.

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, је ценило приложене доказе, па је на основу члана 53а. 54. 55. 56. и 57. Закона о планирању и изградњи РС („Сл. Гласник РС“, број 72/09, 81/09, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019), Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, број 113/2015, 96/2016 и 120/2017) и Просторног плана општине Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања“, број 22/2010) одлучено као у диспозитиву локацијских услова.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: На издате локацијске услове се може поднети приговор надлежном општинском већу, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

САМОСТАЛНИ САВЕТНИК
Милош Јовановић, д.и.а.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Љиљана Мујагић, дипл. пр. планер