

Република Србија  
ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН  
Одељење за урбанизам, имовинско-правне,  
Комуналне и грађевинске послове  
РОР-НАН-33817-ЛОСН-2/2017  
IV Број: 350-83/2/17-03  
27.11.2017.године  
ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву “SB comerc export-import,, доо, ██████████, ██████████ који је поднео пуномоћник Никола Ђурић из ██████████, 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 и 145/2014), Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, број 113/2015) и Просторног плана општине Владичин Хан („Сл. гласник Града Враћа“, број 22/2010) , издаје

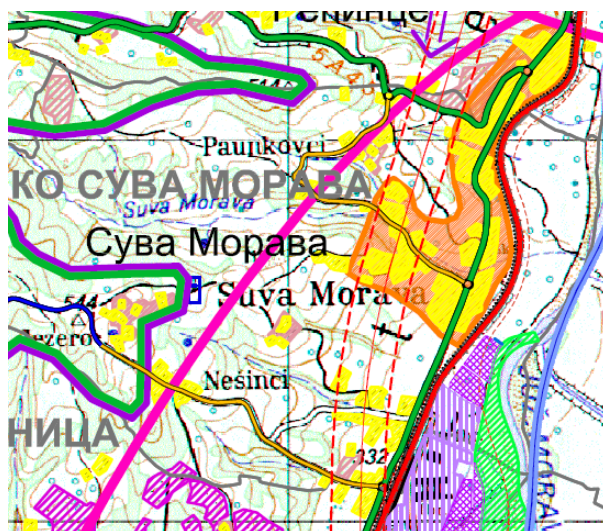
### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу хладњаче за прераду и складиштење воћа на кп.бр. 867/1 (4 596 м<sup>2</sup>) КО Сува Морава, инвеститору “SB comerc export-import,, доо, ██████████, ██████████ - категорија објекта В, класификациони број 125223 (хладњаче).

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

Катастарска парцела број 867/1 КО Сува Морава за коју се издају локацијски услови налази се у селу Сува Морава, Општина Владичин Хан које представља развијеније и популационо веће насеље. Предметна парцела се ослања на државни пут другог реда-регионални пут на кп.бр 1418 КО Сува Морава, док се локални и некатегорисани путеви налазе на кп.бр. 1420/1, 1421 и 1422 све КО Сува Морава у околини локације.

На парцели постоје три објекта по Служби за катастар непокретности, који се задржавају и имају издате дозволе.



Извод из Просторног плана Општине

Правила грађења која се односе на предметну изградњу на кп.бр. 867/1 КО Сува Морава су:

- Индекс изграђености парцеле до 2,1 (**0,8 за комерцијалне обј.**)
- Дозвољени степен заузетости парцеле до 60% (**50% за комерц.обј.**)
- Минимална површина грађевинске парцеле је **300** м<sup>2</sup> - за стамбене објекте, **1000** м<sup>2</sup> - за пословне,комерцијалне објекте и **2000** м<sup>2</sup> за производно,индустријске објекте
- 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.
- На истој парцели се може градити више објеката с тим да заједно остану у границама дозвољених урбанистичких показатеља, као и помоћни објекти и гараже.
- Површина помоћних објеката се не обрачунава у урбанистичке показатеље по зонама из ових правила, с тим да под помоћним објектима не може бити више од 10% површине парцеле,
- Спратност комерцијалног објекта до П+1,
- Минимална ширина фронта грађевинске парцеле је 15 м,
- **Непосредни појас заштите – простор заштитног појаса од ивице земљишног појаса пута** ширине 40 м за ауто-пут, 20 м за државни пут I реда, **10м за државни пут II реда**, 5м за јавни општински и некатегорисани пут и 25 метара за магистралну железничку пругу.
- **Изградња саобраћајних прикључака парцела на јавне и др. путеве врши се искључиво уз услове и сагласност управљача пута.**
- Растојање грађевинске линије од регулационе линије износи најмање 5,0 метара, док се за зоне изграђених објеката растојање грађевинске линије новог објекта од регулационе линије утврђује на основу позиција већине већ изграђених објеката (преко 50%)
- Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле (осим уз сагласност суседа)
- Отворене складишне капацитете планирати на одговарајућој подлози са обезбеђеним простором за приступ возила, односно утовар/истовар
- За индустријске и привредне комплексе са површином од 0,2-1ха под зеленилом мора бити 20% површине.
- Складишни, технолошки и инфраструктурни простори и објекти, организују се у простору који није непосредно окренут потенцијалним корисницима. Дозвољена је изградња више објеката на парцели.
- Станице за напајање течним горивом и гасне станице потребно је планирати коа објекте у класи малих објеката са 3-4 точиона места и до 3000 т претовара годишње.
- Дозвољена висина за рекламне стубове је 30 метара, а за инфраструктурне објекте се утврђује изузетно и већа висина, према технолошким потребама.
- Манипулативни простор треба да обезбеди несметано функционисање и обављање свих операција на парцели.

- Делови објекта са испадима већим од 1,50 метра не могу прелазити грађевинску линију више од 1,20 метра и то на делу објекта вишем од 3,00 метра. У таквим случајевима хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску, односно регулациону линију,
- Спољни изглед објекта, примењени материјал, облик крова, примењене боје и друге елементе објекта решити тако да се обезбеди хармоничност урбане целине - предност давати техничким решењима која мање задиру у пејзаж,
- Међусобна удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 5,0 метара, а за изграђене објекте чије удаљење износи мање од 4,0 метра, не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија.
- Уколико у близини постоји стамбени објекат који на страни постављања новог објекта има отворе стамбених просторија, нови објекат не сме бити постављен на удаљености мањој од 4,00 метра од тог стамбеног објекта,
- Парцелу оградити транспарентном оградом до висине од 1,40 м, односно до висине од 0,9 м када је у питању зидана ограда. Ограду поставити на регулациону линију, тако да се стубови, ограда, капија и врата налазе и отварају унутар грађевинске парцеле која се ограђује,
- Уколико се локација налази у близини неког споменика културне баштине, инвеститор се условљава осигурањем археолошког надзора над радовима ископавања,
- За паркирање возила за сопствене потребе власници обезбеђују простор на сопственој парцели изван површине јавног пута.
- Број паркинг места одредити кроз израду пројектне документације, на основу датих норматива, према планираној делатности, односно технолошким потребама, броју посетилаца и броју запослених, а оријентационо 1ПМ на 70-100 м<sup>2</sup> БРГП.
- 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.
- При изградњи темеља или подземних етажа обратити пажњу на ниво подземних вода и геотехничке препоруке,

#### **Услови на локацију од стране Јавних предузећа:**

- ЈП за водоснабдевање и канализацију „Водовод“ Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење број 3219 од 20.11.2017.године по којима предметно предузеће не поседује канализациону мрежу на том делу Општине Владичин Хан, **те предлаже алтернативно решавање отпадних вода; што се прикључења на водоснабдевање тиче неопходна је сагласност за прелазак прикључног вода преко неколико парцела, између осталог и за прелазак преко регионалног пута.**
- Телеком Србија – Дирекција за технику Врање, Сагласност на локацију број 7152-435643/4-2017 од 13.11.2017.године,

- ЕПС дистрибуција, Врање – Сектор за планирање и инвестиције, Услови за пројектовање и прикључење број 298955/2 од 24.11.2017.године,
- Услови у погледу мера заштите од пожара, Министарство унутрашњих послова РС – Сектор за ванредне ситуације, бр. 09/11/3 217-15646/17-2 од 17.11.2017.године.
- Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општине Владичин Хан, саветник на пословима заштите животне средине - Одговор IV број 501-58/2017-03 од 21.11.2017.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 и 145/2014) 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 а ван заштитне зоне истих. Парцеле које излазе на државне путеве прикључење могу остварити само под условима управљача пута и уз прибављену сагласност истог.**

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 ускладу са чланом 147. Закона о планирању и изградњи РС („Сл. Гласник РС“, број 72/09, 81/09, 24/2011, 121/2012, 132/2014 и 145/2014).

Локацијски услови важе **12 месеци** 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 бироа за конструкције „КОНСТРУКТОР“ из [REDACTED], ул. [REDACTED], број техничке документације ИДР-27-2017 (ГС+ПА) октобар.2017.године.

У оквиру електронске обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио копију плана бр. 953-2/2017-30 од 08.11.2017.године са уверењем да за територију Општине Владичин Хан није формиран катастар подземних вода инсталација бр. 956-01-36/2017 од 08.11.2017.године, обе издате од стране Службе за катастар непокретности Владичин Хан, 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 и 145/2014), Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, број 113/2015) и Просторног плана општине Владичин Хан („Сл. гласник Града Враћа“, 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