

Република Србија
ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН
Одељење за урбанизам, имовинско-правне,
Комуналне и грађевинске послове
ROP-HAN-37021-LOCH-2/2018
IV Број: 350-90/2/17-03
02.02.2018.године
ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву Александра Ђелића, ул. [REDACTED], [REDACTED] који је поднео пуномоћник Новица Мирчић 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 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, 96/2016 и 120/2017) и Просторног плана општине Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања“, број 22/2010) , издаје

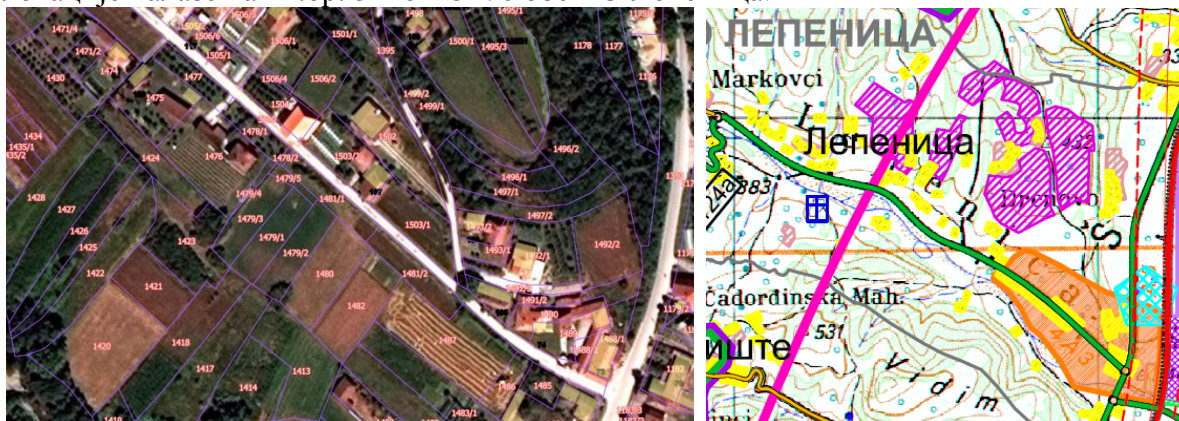
ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу хладњаче за припрему, сортирање, замрзавање и складиштење воћа са пословним простором на кп.бр. 1479/1 (784м²), 1479/2 (824м²), 1479/3 (773м²), 1479/5 (141м²) и 1478/2 (35м²) све КО Лепеница - категорија дела објекта В, класификациони број 125223 (хладњаче) 80% и категорија дела објекта Б, класификациони број 122011 (пословни простор) 20%, укупне БРГП 523,71 м².

У моменту издавања локацијских услова не постоје фактички услови за изградњу предметног објекта у складу са поднетим захтевом јер је потребно закључење Уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са ОДС-ЕПС Дистрибуција као претходни услов за издавање грађевинске дозволе, што је дефинисано условима за пројектовање и прикључење које је издао имаџац јавних овлашћења.

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

Катастарске парцеле за које се издају локацијски услови се налазе у селу Лепеница, Општина Владичин Хан које представља локални центар са развијеним примарним сектором. Предметна локација је у близини државног пута другог реда-регионални пут на кп.бр 3300 КО Лепеница, док се некатегорисани путеви у близини локације налазе на кп.бр. 3128 и 3276 обе КО Лепеница.



Извод из ГеоСрбије и Просторног плана Општине

Правила грађења која се односе на предметну изградњу 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 м²** - за стамбене објекте, **1000 м²** - за пословне,комерцијалне објекте и **2000 м²** 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 м² 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 3454 од 07.12.2017.године по којима предметно предузеће не поседује канализациону мрежу на том делу Општине Владичин Хан, **те предлаже алтернативно решавање отпадних вода у виду непропусне септичке јаме.**
- Телеком Србија – Дирекција за технику Врање, Сагласност на локацију-технички услови за пројектовање и извођење радова број 7152-470686/4-2017 од 12.12.2017.године,
- ЕПС дистрибуција, Огранак Врање – Услови за пројектовање и прикључење уз додатне услове по питању недостајуће инфраструктуре број 8Т.1.1.0-Д-07.06-22137-18 од 30.01.2018. године,

- Обавештење у погледу мера заштите од пожара, Министарство унутрашњих послова РС – Сектор за ванредне ситуације, бр. 09/11/3 217-16616/17-1 од 04.12.2017.године.
- Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општине Владичин Хан, саветник на пословима заштите животне средине - Одговор IV број 501-64/2017-03 од 08.12.2017.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. Парцеле које излазе на државне путеве прикључење могу остварити само под условима управљача пута и уз прибављену сагласност истог, док је издавање одобрења у надлежности другог органа .

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 135. 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 радње за пројектовање и извођење радова „ОМЕГА“ из [REDACTED], ул. [REDACTED], број техничке документације 05/10-17 (ГС+ПА) од 15.10.2017.године.

У оквиру електронске обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио копију плана бр. 953-2/2017-34 од 29.11.2017.године са уверењем да за територију Општине Владичин Хан није формиран катастар подземних вода инсталација бр. 956-01-41/2017 од 30.11.2017.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, 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