

Република Србија
ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН
Одељење за урбанизам, имовинско-правне,
комуналне и грађевинске послове
IV Број: 350-42/2/19-03
ROP-HAN-9898-LOCH-2/2019
05.06.2019.године
ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по усаглашеном захтеву пуномоћника Новице Мирчића из [REDACTED] у име Привредног друштва "БЕЛАНОВА" доо, [REDACTED], [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 и 83/2019), Уредбе о локацијским условима (Сл.Гласник РС, бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), 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), Плана детаљне регулације индустријске зоне Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања“, број 25/2010) и Измена и допуна плана детаљне регулације индустријске зоне Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 28/2017), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу специјализованог складишног објекта на кп.бр. 1033/4 (7049 м²) КО Лепеница, објекат категорије Б, класификациони број 125221 (специјализована складишта затворена са најмање три стране зидовима или преградама) - 90% и класификациони број 125231 (стално наткривена складишта на отвореном, с мање од три зида или без зидова) - 10%, спратности П, укупне бруто површине 291 м². Постојећа два објекта на парцели се задржавају.

Приступ на локацију преко постојећег некатегорисаног пута и посредно преко постојеће интерне саобраћајнице која ће према важећем планском документу бити део јавне саобраћајнице „Нова 2“.



Правила грађења се утврђују на основу Плана детаљне регулације индустријске зоне Владичин Хан („Сл. Гласник Града Врања“, број 25/2010) и Измена и допуна плана детаљне регулације индустријске зоне Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 28/2017) по коме се предметна локација налази у ЗОНИ 1 (производни погони и индустријске зоне) – БЛОК 3, а у КО Лепеница која представља локални центар.

Дозвољава се изградња на парцели која има:

- мин. површину од 4000 м² и
- минималну ширину фронта грађевинске парцеле 50 м

Дозвољена намена у овој зони су производни погони који подразумевају мање и средње производне јединице које могу функционисати самостално или да се групишу у блокове и то прехранбена индустрија, текстилна индустрија, металопрерађивачка индустрија, појединачни погони хемијске индустрије и већа складишта и тржни центри.

Намене које се могу јавити у оквиру привредних локација поред наведених делатности су и погони и базе грађевинских предузећа, складишта робе, грађевинског материјала, складишта течних и чврстих горива, робни терминали и робно-транспортни центри, велики комплекси трговине, посебне врсте тржних и услужних центара и сл., са наглашеним обимним саобраћајем, великом посетом, знатнијим оптерећењем и сл., технолошки паркови, научно-истраживачки комплекси, слободне зоне, простор за рекреацију запослених у оквиру појединачних производних погона (изградња мини-спортских терена кроз вишенаменско уређење зелених површина, изградња отворених-затворених базена и сл.), у оквиру пословних просторија предвидети простор за дневни боравак деце запослених (могућност послодаваца да у оквиру пословања или као самосталан објекат изграде вртић за потребе запослених, односно целодневни боравак деце запослених лица, уз обавезно поштовање законских прописа који регулишу наведену област) и др.

Локација се налази у зони шире санитарне заштите изворишта „Сува Морава“ те се морају поштовати услови за заштиту исте и ускладити планирани радови са поменутиим условима и условима имаоца јавних овлашћења.

Правила грађења која важе за зону 1 – блок 3, а односе се на предметну изградњу, доградњу, реконструкцију и адаптацију на предметној локацији у КО Лепеница су:

- Максимална спратност објекта П+2
- Максималан степен заузетости парцеле до 60%
- Максимални индекс изграђености 1,5
- Максимални проценат озелењених површина на парцели (без паркинга) 20%
- Максимална кота венца објекта износи 12 метара (изузев у случајевима када технолошки процес захтева веће висине)
- Максимална кота слемена објекта износи 15 метара (изузев у случајевима када технолошки процес захтева веће висине)
- Кота приземља може бити највише 1,2 метра виша од коте приступне саобраћајнице
 - Положај објекта на парцели одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседних парцела. Подземна грађевинска линија се поклапа са надземном грађевинском линијом. Није дозвољено да подземна грађевинска линија прелази регулациону линију.
 - Удаљеност објекта од бочне границе парцеле износи најмање ½ висине вишег објекта, односно минимално 8 метара.
 - Удаљеност објекта од задње границе парцеле је минимално 10 метара.
 - Међусобна растојања објеката (у случају изградње више објеката на парцели) износе:
 - Најмање 2/3 висине вишег објекта у односу на фасаду са отворима
 - Најмање 1/3 висине вишег објекта у односу на фасаду без отвораМеродавна висина за одређивање међусобног растојања објеката је висина слемена.

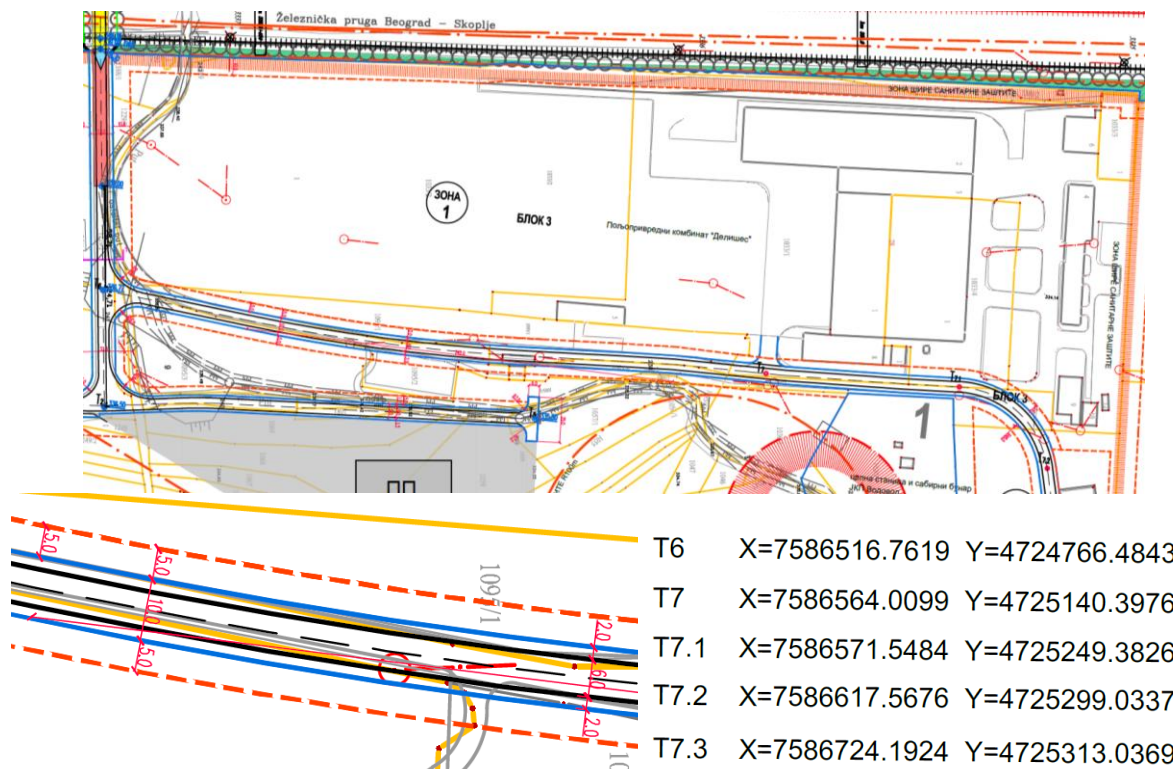
- Дозвољено је ограда парцела привредних комплекса, према општим условима за оградивање. Сви елементи ограде морају бити на грађевинској парцели која се ограджује док се врата и капије морају отворати ка грађевинској парцели.
- Паркирање у ЗОНИ 1 могуће је решавати у оквиру објекта, као самостални објекат на парцели или на паркинг простору на слободном делу парцеле, према општим условима за паркирање.

Табела 7. Нормативи за прорачун потребног броја паркинг места

намена	норматив
Привредне делатности – производња	1ПМ на 200 м ² БРГП
Привредне делатности – магацини и складишта	1 ПМ на 100 м ² БРГП
Привредне делатности – управни објекти и продајни простори	1 ПМ на 60 м ² БРГП
Комерцијалне делатности	1 ПМ на 50 м ² БРГП

- **Конкретне услове о начину, дубини и врсти фундарања треба дефинисати према одговарајућим геотехничким елаборатима, које је потребно израдити за сваки објекат посебно.**

Саобраћајница Нова 2 је за обострани саобраћај, са коловозним тракама ширине 3.0 м. Имајући у виду обим пешачког саобраћаја у инд. зони, предвиђају се обострани тротоари ширине 1,5-2,0м(графички прилог) и захвата парцеле које су предмет изградње. У циљу опслуживања зона у индустријском комплексу планиране су сервисне саобраћајнице са по једном саобраћајном траком по смеру ширине 3,0 м и обостраним тротоарима ширине по 1,5 м.



До реализације планиране инфраструктурне мреже могућа је примена техничких решења, уз обавезно прибављање одговарајућих услова и сагласности надлежних институција и јавних комуналних предузећа, пре издавања извода из Плана.

Услови на локацију од стране Јавних предузећа:

- ЈП за водоснабдевање и канализацију „Водовод“ Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење број 1563 од 10.05.2019.године ,
- Телеком Србија – Дирекција за технику Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова број А334-218506/4-2019 од 08.05.2019.године,
- ЕПС Дистирбуција – Мишљење - Сагласност на локацију број 8Т.1.1.0-Д-07.06-179647-19 од 05.06.2019.године,
- Општинска управа Општине Владичин Хан – заштита животне средине – Одговор на захтев IV бр. 501-31/2019-03 од 10.05.2019.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 и 83/2018) и Правилником којим се уређује садржина техничке документације.

Пре издавања грађевинске дозволе неопходно је регулисати правно-имовинске односе и извршити пренамену земљишта у грађевинско уколико то није већ учињено или надлежно Министарство не каже другачије.

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, 145/2014 и 83/2018).

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/е 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 планиране изградње израђено од стране радње за пројектовање и извођење радова „ОМЕГА“ из [REDACTED], ул. [REDACTED], под бр. 02/03-19 (ГС+ПА) од 30.03.2019.године.

У оквиру електронске обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио копију плана бр. 953-2/2019-14 од 18.04.2019.године издату од стране Службе за катастар непокретности Владичин Хан, Уверење РГЗ – Одељење за катастар вода Врање бр. 952-04-308-1096/2019 од 22.04.2019.године, 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 и 83/2018), Уредбе о локацијским условима (Сл.Гласник РС, бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), 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 Плана детаљне регулације индустријске зоне, Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања“, број 25/2010) 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
Љиљана Мујагић, дипл.просторни планер