

Република Србија
ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН
Одељење за урбанизам, имовинско-правне,
комуналне и грађевинске послове
ROP-HAN-37021-LOCH-6/2020
IV Број: 350-32/20-03
26.05.2020.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] за измену локацијских услова ROP-HAN-37021-LOC-3/2019 / IV Број: 350-87/19-03 од 10.09.2019.године, који је поднео пуномоћник Владан Ђурић 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, 37/2019 и 9/2020), Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, број 68/2019) и Просторног плана Општине Владичин Хан („Сл. Гласник Града Врања“, број 22/2010), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу хладњаче за пријем, замрзавање и складиштење воћа спратности П+1 на кп.бр. **1479/1** (784м²), **1479/2** (824м²), **1479/3** (773м²), **1479/5** (141м²) и **1478/2** (35м²) **све КО Лепеница**, којим се утврђују урбанистичко-технички и други услови за израду техничке документације за објекат категорије В, класификациони бр. 125223 (хладњаче), укупне БРГП 497.87м². На предметним парцелама нема изграђених објеката.

Плански основ за издавање локацијских услова је Просторни план 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.

С тим у вези, обезбедиће се приступ до некатегорисаног пута на кп.бр. 3128 КО Лепеница посредно и на тај начин испунити услов за грађевинску парцелу, док је услов и спајање парцела у једну пре издавања употребне дозволе.



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 игараже.
- 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 15м,
- **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. Прикључење на државни пут другог реда није предмет овог ИДР-а и у надлежности је другог органа.
- 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.
- **У складу са положајем локације, грађевинске парцеле везивати за постојеће некатегорисане путеве, директно или посредно преко приватног пролаза.**
- 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 0,2-1 ха 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 упејзаж,
- 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 сеограђује,
- 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 1 ПМ на 70-100 м²БРГП.
- 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 за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења:

- ЛП за водоснабдевање и канализацију Водовод Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење број 2923 од 22.08.2019.године,
- Телеком Србија – Дирекција за технику Ниш, технички услови за пројектовање и прикључење број А334-364829/4-2019 од 20.08.2019. године,
- ЕПС дистрибуција Србије – Сектор за планирање и инвестиције Врање, број 8Т.1.1.0-Д-07.06-114524-20 од 22.05.2020.године, измењени услови за пројектовање и прикључење **уз констатацију да изградња није могућа без испуњења додатних услова - изградња недостајуће електро-енергетске инфраструктуре,**
- Одговор самосталног стручног сарадника за заштиту животне средине по питању процене утицаја на животну средину IV бр. 501-57/2019-03 од 15.08.2019.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 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, 37/2019 и 9/2020) 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.

Пре издавања употребне дозволе неопходно је извршити спајање катастарских парцела у једну грађевинску парцелу.

Инвеститор је у обавези да прибави техничку документацију у електронском облику и да се посебним електронским захтевом обрати овом одељењу преко ЦЕОП-а у циљу издавања грађевинске дозволе у складу 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020).

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 планираног објекта израђено од стране пројектног бироа „Durić pro-gradnja“, ул. [REDACTED], [REDACTED], под бр.4/20 (ГС+ПА), април 2020.године.

У оквиру обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио горе наведене услове за пројектовање и прикључење од стране имаоца јавних овлашћења, Уверење катастра водова Службе за катастар водова Врање бр. 952-04-308-2474/2019 од 05.08.2019.године, као и копију плана Службе за катастар непокретности Владичин Хан под бр. 953-2/2019-25 од 12.08.2019.године.

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, 37/2019 и 9/2020), Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, број 68/2019) 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