



Република Србија

ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове

Број предмета: ROP-HAN-14727-LOCH-2/2023

Заводни број: IV 350-51/2/2023-03

Датум: 21.07.2023. године

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по усаглашеном захтеву НИС а.д. [REDACTED], [REDACTED], који је поднео пуномоћник Зоран Миленковић (запослен у НИС а.д. [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, 9/2020 и 52/2021), Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, број 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС“, број 115/2020), Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Враћа број 11/2021 и 35/2021) и Урбанистичког пројекта са бројем потврде 35-6/2023-II од 08.05.2023.године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу **станице за снабдевање горивом „Владичин Хан“** у улици **Николе Тесле** - објекат категорије Б, класификациони број 123001 – зграда за трговину на велико и мало до 400м² и П+1 (малопродајни објекат БРГП 29.40м² - 28.71%), објекат категорије Б, класификациони број 127420 – остале зграде другде неklasификоване (надстрешница БРГП 64.00м² – 62.50% и помоћни објекат БРГП 9.00м² – 8.79%), објекат категорије Г, класификациони број 125212 – резервоари за нафту и гас (60м³) и објекат категорије Г, класификациони број 222330 – објекти за прикупљање и пречишћавање отпадних вода (15м³), **све на делу кп.бр. 464 (795м²) и делу 1044 (974м²) обе КО Владичин Хан**. На парцели постоје изграђени објекти који се уклањају.

Правила грађења се утврђују на основу Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Враћа број 11/2021 и 35/2021), по коме се предметна локација налази у **зони 2 – Центар, ТЦ 7 – комерцијални садржаји, трговина, угоститељство, услуге, пословање**.

Планом су дефинисана општа правила грађења која су заједничка за све зоне и целине у осталом грађевинском земљишту као и појединачна правила која су дефинисана за сваку карактеристичну зону. Правила важе за изградњу објеката, замену, доградњу и реконструкцију постојећих, односно приликом реконструкције и доградње постојећих објеката не могу се прекорачити урбанистички параметри дефинисани овим планом.

Катастарска парцела бр. 464 КО Владичин Хан претежно за ТЦ 7, један мали део на југозападу за јавну намену-део саобраћајнице, док је кп.бр. 1044 КО Владичин Хан

претежно јавне намене – саобраћајница и уређено зеленило док је један западни део за ТЦ 7. Добијена површина од предметних парцела након издвајања земљишта јавне намене испуњава услов за грађевинску парцелу.

За све целине или делове целина, у којима се постојећа катастарска парцелација мења, односно код оних грађевинских парцела у чијем формирању учествује више или мање од једне катастарске парцеле, предвиђа се обавезна израда пројекта препарцелације.

У оквиру парцела пословних и комерцијалних садржаја, где је потребна промена постојећих граница парцела, неопходна је израда Пројекта препарцелације и Урбанистичког пројекта, којим ће бити сагледано оптимално решење - веза са јавним простором и однос и усклађеност са околним простором и дефинисани услови за парцелацију и препарцелацију.

Формирање грађевинских парцела у оквиру сваке целине врши се у складу са општим правилима парцелације и правилима парцелације датим за сваку поједину типичну целину.

Како је за потребе изградње објекта, односно извођења радова у складу са планским документом потребно спровођење препарцелације ради издвајања земљишта за изградњу објекта јавне намене-саобраћајница пресека према планском документу, постоји обавеза да се пре подношења захтева за грађевинску дозволу спроведе препарцелација у складу са Законом (чл. 10, став 5. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем - „Сл. Гласник РС“, број 68/2019) као и спајање парцела пре издавања употребне дозволе.

Правила грађења која важе за ТЦ 7:

- индекс изграђености: максимум 1,0; (0,6 за парцеле преко 1000m²),
максимум 2,0 (за појединачне парцеле у ужем центру),
- висина објекта: максимум П+1 (у складу са зоном у којој се налази) осим за ТЦ 7г где је максимална дозвољена спратност П+2+Пк ,
- паркирања: на парцели, паркинг према улици,
- број паркинг места:
 - трговина - 1ПМ / 50,0m² продајног простора,
 - администрација и пословање - 1ПМ / 60,0m² нето етажне површине,
 - угоститељски објекти – 1ПМ на два постављена стола,
- најмања површина грађевинске парцеле: 300,0m²,
- најмања ширина грађевинске парцеле: 12,0m,
- грађевинска линија у односу на регулационе линије према ППР и потврђеном УП, претежно 5.0м, са југозападне стране 3.0м,
- проценат озелењених површина на парцели (без паркинга): минимум 15%
- На грађевинским парцелама уз пословне и производне објекте (изуев ТЦ 7а) могу се градити помоћни објекти и то: гараже, оставе, портирнице и слично, који могу појединачно бити корисне површине до 30,00m², као и настрешице, тремови и слично.
- Помоћни објекти се не обрачунавају у индексе, с тим да под помоћним објектима не може бити више од 10% површине парцеле.
- Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електрична енергија, ТК инсталације, водовод, канализација.

Зелене површине у оквиру комерцијалних и производних комплекса

- Сваки од ових комплекса захтева озбиљан приступ, сагледавање специфичности и подизање или реконструкцију постојећих зелених површина, како би у потпуности биле у функцији објекта;
- Добро компонованим заштитним зеленилом, тежити ка сто већој изолацији комплекса од околине;
- Формирати слободне просторе у зеленилу за краћи одмор, освежење и спортске активности запослених;
- Приликом формирања заштитних појасева у границама комплекса, обратити пажњу и на декоративно-естетску вредност компонованих група, које се налазе по ободу масива.

Комерцијални садржаји - Становање, зеленило, одговарајући објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре

Компатибилност намена

Координате тачака осовине X/Y			Координате тачака регулације X/Y		
33	7587398.41	4729696.84	1951	7587383.74	4729718.17
472	7587364.79	4729727.17	1953	7587376.71	4729722.33
473	7587384.46	4729713.09	1954	7587373.13	4729724.89
474	7587420.85	4729781.68	1956	7587358.61	4729733.21

- Попречни профили постојеће примарне мреже саобраћајница остају као у постојећем стању, са обавезном реконструкцијом коловозног застора на местима где је то потребно. Приликом изградње новопланираних саобраћајница, поштовати одређене стандарде по питању попречног профила.
- У постојећим, изграђеним насељима, регулација улица остаје непромењена, осим ако постоји потреба за њеном изменом, односно побољшањем саобраћајног решења, нивелације, стварање нове јавне површине и друго.
- Код интервенција које имају за циљ проширење саобраћајница потребно је да се израде идејни пројекти саобраћајница којима би се прецизно сагледао простор и сви елементи за планиране интервенције.
- Попречни профил новопланираних саобраћајница треба да садржи коловоз са најмање једном траком по смеру и обостране тротоаре.
- Укрштања градских саобраћајница остварити у нивоу са семафорском или уређеном вертикалном и хоризонталном сигнализацијом.
- Приликом пројектовања саобраћајница и њихових укрштања придржавати се Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута као и осталих стандарда, правилника, закона који регулишу ову област.

- Ограде, дрвеће и засаде поред јавних путева подизати тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност одвијања саобраћаја.
- Због конфигурације терена, као и непланске градње на територији Плана, чест је случај да су улице „слепо“ завршавају. На крају сваке овакве улице предвидети окретнице у складу са попречним профилем улице уз обавезно поштовање важећих стандарда.

Станице за снабдевање горивом

У граду постоји један објекат ове намене, у самом центру. Планом се дозвољава изградња комерцијалних станица за снабдевање горивом на територији обухвата плана уз путне правце, у целинама које су намењене комерцијалним делатностима.

За изградњу станице за снабдевање горивом моторних возила неопходна је израда урбанистичког пројекта. Локације је потребно утврдити у складу са противпожарним прописима и условима које одређују надлежни органи у области саобраћаја, екологије, водопривреде и санитарне заштите. За сваку локацију потребно је урадити елаборат који садржи анализу утицаја на безбедност и функцију саобраћаја, загађење ваздуха, воде и земљишта, појаву буке и вибрација, као и мере које треба предузети за спречавање и смањење штетних утицаја.

За прикључење овог објекта на мрежу јавних путева, неопходно је обратити се и добити услове од управљача јавног пута на који се објекат прикључује.

За локације станица за снабдевање горивом у коридору државних путева неопходна је израда Плана детаљне регулације, а за евентуалне локације у коридору осталих градских саобраћајница потребно је прибавити сагласности при изради техничке (пројектне) документације пре издавања локацијских услова, од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за заштиту и спасавање.

Израда урбанистичког пројекта и потврђивање на Комисији за планове, је обавезна за свако одступање од Планом задатих урбанистичких параметара (изграђеност, висина, величина парцеле, ширина фронта и друго). Дозвољено је одступање 10% - максимум 20% у односу на Планом дефинисане параметре, које ће бити прецизно одређено кроз сагледавање микро локације у оквиру израде, јавне презентације и верификације урбанистичког пројекта.

Кота приземља објекта може да буде највише 1.2m виша од приступне саобраћајнице у случају када се у приземљу предвиђа стамбена намена. Објекти могу имати подрум или сутерен. Уколико се у оквиру објекта планира нестамбена намена – пословање, кота улаза може бити највише 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика савлађује денивелацијом унутар објекта.

На грађевинским парцелама се могу градити један нови објекат и помоћни објекти – гаража, једна остава, надстрешница или трем, који могу појединачно бити корисне површине до 30,0m². Само подземне гараже се не обрачунавају у индексе. Под помоћним објектима не може бити више од 10% површине грађевинске парцеле, а њихова висина не може да буде већа од 5,0m до слемена.

Потребе за паркирањем решити по правилу у оквиру грађевинске парцеле, у гаражи у објекту или на грађевинској парцели.

На парцелама у зони непосредно уз коридоре комуналне инфраструктуре у току издавања локацијских услова неопходно је прибавити услове надлежних комуналних предузећа за изградњу у коридору комуналне инфраструктуре.

Уколико се приликом спровођења Плана генералне регулације покаже да Просторним планом или Планом генералне регулације није дефинисан неки битан параметар, исти се може дефинисати приликом израде урбанистичког пројекта или приликом издавања локацијских услова на основу општих правила парцелације и регулације.

Услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења:

- ЈП за водоснабдевање и канализацију Водовод, Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење број 509/23-542 од 21.02.2023.године
- Телеком Србија – Дирекција за технику Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова, број Д211-73834/3-2023 од 22.02.2023.године,
- Електродистрибуција Србије - Огранак Врање, Услови за пројектовање и прикључење бр. 8Т.1.1.0-Д-07.06-305234-23 од 18.07.2023. године,
- ЈП за комунално уређење Владичин Хан, Услови за пројектовање број 307 од 27.02.2023.године,
- ЈВП Србија воде, Београд – ВПЦ „Морава“, Ниш – Водни услови број 6227/1 од 21.06.2023.године,
- ЈП Путеви Србије – Услови за пројектовање и прикључење број – ЈНП 319 од 15.09.2021.године, дигитализовано и ел.потписано 19.05.2023.године,
- ЈП Србија Гас, Нови Сад – Услови број 06-07-11/896 рн 304/23 од 23.03.2023.године,
- Министарство унутрашњих послова РС - Одељење за ванредне ситуације у Врању – услови за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија бр. 217-5262/23-4 од 13.07.2023.године са овереном ситуацијом,
- Министарство унутрашњих послова РС - Одељење за ванредне ситуације у Врању - услови у погледу мера заштите од пожара бр. 217-5263/23-3 од 13.07.2023.године,
- Министарство заштите животне средине – Мишљење-Обавештење бр. 011-00-1445/2022-03 од 15.11.2022.године, дигитализовано и ел.потписано 19.05.2023.године,
- Завод за заштиту природе Србије – Решење 03 број 021-606/3 од 14.03.2023.године са Мишљењем истог Завода бр. 021-606/5 од 12.04.2023.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 пројектно-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, 9/2020 и 52/2021) и Правилником којим се уређује садржина техничке документације.

Инвеститор је у обавези да прибави техничку документацију и да се посебним електронским захтевом обрати овом одељењу преко Система електронске обједињене процедуре за добијање грађевинске дозволе, а 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, 37/2019, 9/2020 и 52/2021).

Локацијски услови важе **две године** од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу 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 планиране изградње израђено од стране НИС а.д. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], Департман за развој бизниса, Сектор за пројектовање капиталне изградње, под бр. ТД-ИДР-872318 од јула 2023.године (главна свеска + пројекат архитектуре).

У оквиру обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио горе наведене услове за пројектовање од стране имаоца јавних овлашћења, Уверење за водове Службе за катастар водова Врање под бр. 952-04-308-237/2023 од 24.05.2023.године и копију плана издату од Службе за катастар непокретности Владичин Хан бр. 952-04-074-5603/2023 од 19.05.2023.године.

Померање одређених објеката по питању положаја и удаљења од околних објеката по усаглашеном захтеву у односу на примарни захтев је у оквиру предметних парцела, планом и урбанистичким пројектом дефинисаних параметара настало као резултат поштовања услова ИЈО – МУП РС – Сектора за ванредне ситуације због чега је и настало усаглашавање примарног захтева.

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, 9/2020 и 52/2021), Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, број 68/2019), Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 11/2021 и 35/2021) и Урбанистичког пројекта са бројем потврде 35-6/2023-II од 08.05.2023.године, 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.