



Република Србија

ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН

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

Број предмета: ROP-HAN-1035-LOC-1/2024

Заводни број: IV 350-2/2024-03

Датум: 08.03.2024. године

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву "ТЕКЛАС AUTOMOTIVE" доо, ██████████, ██████████, који је поднет преко пуномоћника Сунчице Антић 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, број 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС“, број 87/2023), Плана детаљне регулације индустријске зоне Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања“, број 25/2010, 28/2017 и 31/2020), а по овлашћењу садржаном у Правилнику о организацији и систематизацији радних места у Општинској управи општине Владичин Хан, издаје

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу и адаптацију производне хале за гумене делове за ауто индустрију (објекти 2 и 3) спратности П, категорије В, класификациони број 125103 – индустријске зграде (наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу), БРГП дограђеног дела је 1850,65 м<sup>2</sup>, **на кп.бр. 3320** (84156 м<sup>2</sup>) **КО Лепеница**. На парцели постоје изграђени објекти који се задржавају.

**Правила грађења** се утврђују на основу Плана детаљне регулације индустријске зоне Владичин Хан („Сл. Гласник Града Врања“, број 25/2010), Измена и допуна плана детаљне регулације индустријске зоне Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 28/2017) и Друге измене плана детаљне регулације индустријске зоне Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 31/2020), по коме се предметна парцела налази у ЗОНИ 1 (производни погони и индустријске зоне) – БЛОК 3, а у КО Лепеница која представља локални центар. Приступ до парцеле-објекта се може остварити са постојећег пута, односно планиране саобраћајнице Нова 5.

Правила грађења која важе за зону 1 – блок 3, а односе се на изградњу на кп.бр. 3320 КО Лепеница која може остварити услов за грађевинску парцелу су:

Формирање грађевинских парцела у ЗОНИ 1 се реализује препарцелацијом катастарских парцела и делова катастарских парцела у складу са правилима и спроводи се пројектом.

Свака катастарска парцела која испуњава услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела.

Приступ локацији се може остварити преко планиране саобраћајнице „Нова 5“.

**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.**

Дозвољава се изградња на парцели која има:

- мин. површину од 4000 м<sup>2</sup> 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 прехрамбена 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 послодавца да у оквиру пословања или као самосталан објекат изградње вртић за потребе запослених, односно целодневни боравак деце запослених лица, уз обавезно поштовање законских прописа који регулишу наведену област) и др.

- 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 отвора
- Меродавна висина за одређивање међусобног растојања објеката је висина слемена.

- Дозвољено је ограђивање парцела привредних комплекса, према општим условима за ограђивање. Сви елементи ограде морају бити на грађевинској парцели која се ограђује док се врата и капије морају отворати ка грађевинској парцели.
- Конкретне услове о начину, дубини и врсти фундирања треба дефинисати према одговарајућим геотехничким елаборатима, које је потребно израдити за сваки објекат посебно.

Паркинге за путничка возила пројектовати у складу са SRPS U.S4.234:2005, од савремених коловозних конструкција, при чему је обавезно водити рачуна о потребном броју паркинг места за возила особа са посебним потребама (најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места), њиховим димензијама (минималне ширине 3,70m и минималне дужине 4,80m) и положају, у складу са Правилник о техничким стандардима, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/2015).

Паркинге за тешка теретна возила и теретна возила пројектовати под углом од 45 и 90 степени. Ширине паркинг места од 5m, дужине 11m за средње лако теретно возило и тешко теретно возило, дужине 15,50m за тешка теретна возила са полуприколицом и за тешко теретно возило са приколицом за паркирање под углом од 90 степени. Ширине паркинг места од 5m, дужине 15m за средње лако теретно возило и тешко теретно возило, дужине 19,50m за тешка теретна возила са полуприколицом и за тешко теретно возило са приколицом за паркирање под углом од 45 степени. Саобраћајнице које опслужују ове паркинге пројектовати са ширином коловоза од 7,0m и превидети их за једносмерно кретање. Паркинге пројектовати од савремених коловозних конструкција.

За озелењавање паркинг простора користити лишћарско дрвеће које има уску и пуну крошњу, висине 4,0–5,0m (*Crataegus monogyna stricta*, *Acer platanoides Columnare*, *Acer platanoides erectum*, *Betula alba Fastigiata*, *Carpinus betulus fastigiata* и слично).

Пре упуштања у канализацију, обавезан је претходни третман потенцијално зауљених атмосферских вода са свих манипулативних и осталих површина преко сепаратора – таложника масти и уља, до захтеваног нивоа.

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

- ЈКП „Водовод“ Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење број 4040/23-4110 од 20.11.2023.године;
- Телеком Србија – Дирекција за технику – Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова број Д211-493669/3-2023 од 20.11.2023.године,
- ЕДС – Огранак Електродистрибуција Врање – Мишљење на локацију-Сагласност број 8Т.1.1.0-Д-07.06-505352-23 од 28.11.2023.године,
- ЈВП „Србија воде“, ВПЦ „Морава“ Ниш, Водни услови број 1463/1 од 13.02.2024.године,
- Завод за заштиту природе Србије – Решење 03 број 021-4065/2 од 25.12.2023.године,
- Министарство унутрашњих послова РС - Одељење за ванредне ситуације у Врању - услови у погледу мера заштите од пожара бр. 217-9805/23-1 од 17.11.2023.године,
- Министарство заштите животне средине РС, Одговор на захтев за информацију о потреби израде студије процене утицаја на животну средину број 000239658 2024 од 21.02.2024.године – планирани радови су на листи П, тачка 11, подтачка 1, те постоји обавеза покретања процедуре одлучивања о потреби процене утицаја на животну средину код надлежног органа,

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, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Правилником којим се уређује садржина техничке документације.

Пре издавања решења о грађевинској дозволи 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 решења о грађевинској дозволи 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, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

Локацијски услови важе **две године** од дана издавања или до истека важења решења о привременој грађевинској дозволи 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 „PAZZ“ доо из [REDACTED], ул. [REDACTED], [REDACTED], број 02/24 (главна свеска) од 03.01.2024.године и број 3/24 (пројекат архитектуре) од јануара 2024.године.

У оквиру електронске обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио копију плана бр. 952-04-074-23719/2023 од 13.11.2023.године издату од стране Службе за катастар непокретности Владичин Хан, копију катастарског плана водова бр. 952-04-308-518/2023 од 08.11.2023.године издате од стране РГЗ РС - Одељење за катастар водова Врање, 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, број 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС“, број 87/2023), Плана детаљне

регулације индустријске зоне Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања“, број 25/2010, 28/2017 и 31/2020), 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.**