

Република Србија
ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН
Одељење за урбанизам, имовинско-правне,
Комуналне и грађевинске послове
ROP-HAN-22621-LOC-1/2020
IV Број: 350-79/2020-03
11.09.2020.године
ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву Драгане Ристић, ул. [REDACTED], [REDACTED], који је поднео пуномоћник Миљана Игњатовић, ул. [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, 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), Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Пчињског округа број 25/2007), Измена и допуна плана генералне регулације за насеље Владичин Хан („Сл. гласник Града Враћа број 7/2014), Измене и допуне планских докумената (Сл. Гласник Града Враћа, 6/2019) и Урбанистичког пројекта са бројем потврде 35-7/2020-07 од 24.08.2020.године, издаје

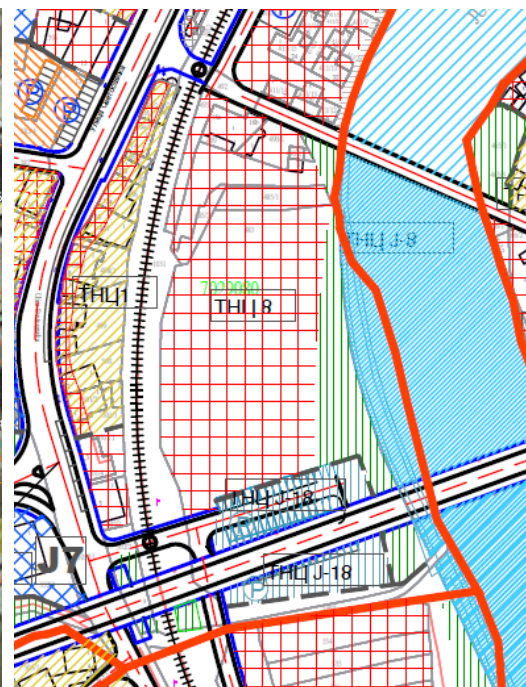
ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу угоститељског објекта за смештај, врсте – Соба, спратности По+П, на к.п. бр. **483** (10650 м²) **КО Владичин Хан**, објекат категорије Б, бруто површине 241,28 м², класификациони број 121111 – хотели и мотели до 400м² и П+2 (100%). На локацији нема постојећих објеката.

Правила грађења се утврђују на основу Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Пчињског округа број 25/2007), Измена и допуна плана генералне регулације за насеље Владичин Хан („Сл. гласник Града Враћа број 7/2014) и Измена и допуна планских докумената (Сл. Гласник Града Враћа, 2019), по коме је предметна парцела у зони 1 – Центар - ТНЦ 8 – комерцијални садржаји, трговина, угоститељство, услуге, пословање.



Извод из ГеоСрбије



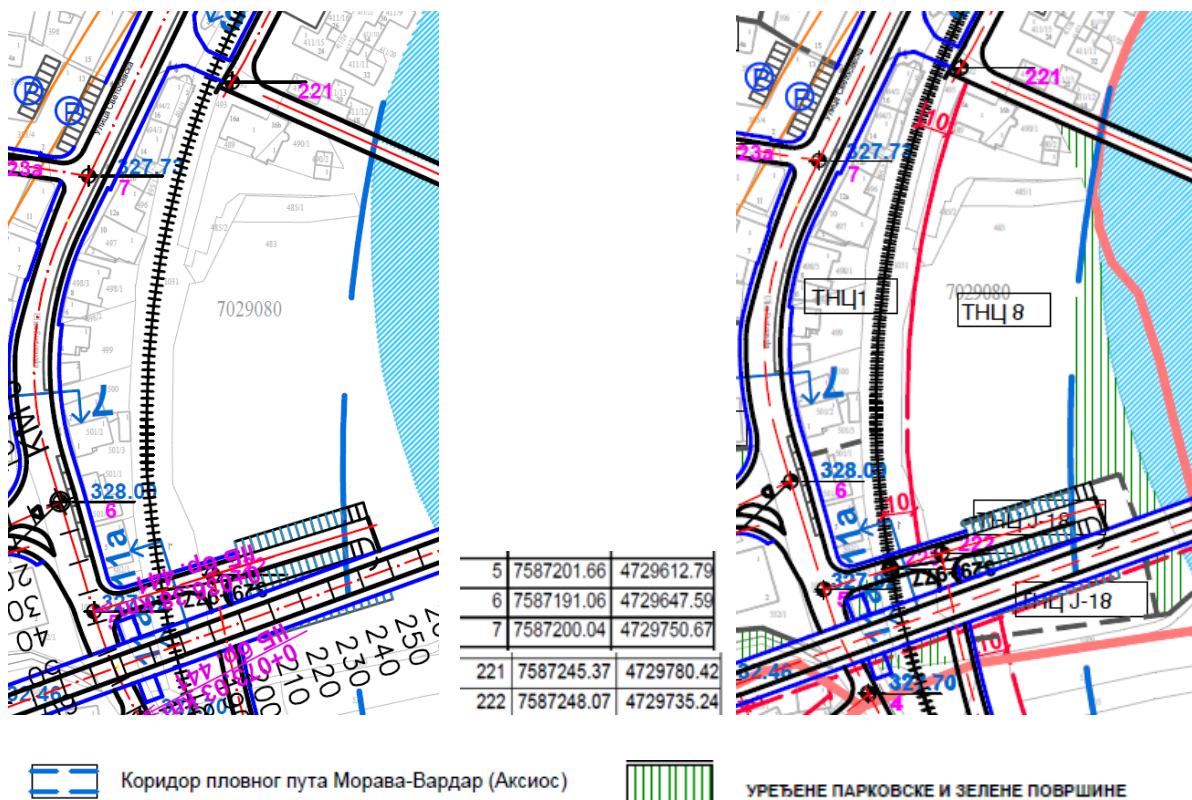
Извод из ППР-намена

Правила грађења која важе за предметну локацију су:

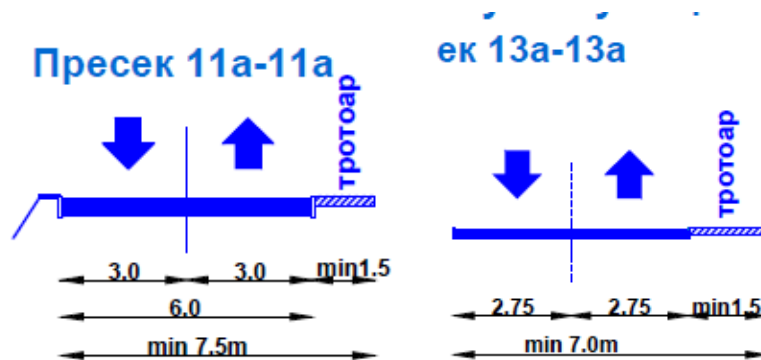
- Индекс изграђености 1,0 (0,6 за парцеле преко 1000м²)
- Висина објекта до П+1 (у складу са зоном у којој се налази)
- Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу објекта је 300м² а најмања ширина парцеле је 12м
- Најмањи проценат озелењених површина на парцели (без паркинга)- 20%
- На грађевинским парцелама уз пословне и производне објекте могу се градити помоћни објекти и то: гараже, оставе, портирнице и слично, који могу појединачно бити корисне површине до 30м², као и надстрешнице, тремови и слично
- Помоћни објекти се не обрачунавају у индексе, с тим да под помоћним објектима не може бити више од 10% површине парцеле
- Начин паркирања-према улици
- Трговина – 1пм/50м² продајног простора
- Администрација и пословање - 1пм/60м² нето етажне површине
- Угоститељски објекти – 1пм на два постављена стола

Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електрична енергија, ТК инсталације, водовод, канализација.

Предметна парцела нема директан излаз на постојећу саобраћајницу, већ је на југу локације планирана саобраћајница (11а-11а) са јавним паркинг простором (недостајућа инфраструктура) док је на северу локације могућ посредни приступ на постојећу саобраћајницу (13а-13а) у наставку металног моста (дефинисано у условима ИЈО – ЈП за комунално уређење Владичин Хан).



Извод из ПГР Општине Владичин Хан (регулација, нивелација, координате раскрсница)



Карактеристике саобраћајнице са координатама раскрсница

На графичким прилозима урбанистичких решења појединих комуналних инфраструктура су приказане оријентационе трасе инфраструктура, јер не постоји израђен ажуран катастар подземних вода, као ни тачно дефинисане трасе надземних вода.

Стога ће положај грађевинске линије у односу на инфраструктурне објекте и воде и њихове заштитне појасеве бити одређен:

- у складу са тачном позицијом траса инфраструктура из овереног ситуационог плана (катастарско – топографске подлоге), који уз захтев доставља инвеститор;
- у складу са условима надлежних комуналних организација које исте издају за потребе издавања локацијских услова;

Уз планирану саобраћајницу на југу локације је такође предвиђена **ТНЦ J-18 - отворени паркинг простори.**

Јавна паркиралишта организовати тако да се постигне максимални капацитет у броју паркинг места. Саобраћајнице за прилаз паркинг местима предвидети са бетонским или асфалтним застором. Паркинг места градити од елемената бетон-трава и засенити их високим стаблима – једно стабло на 2-3 паркинг места. Уз границу са становањем организовати заштитни зелени појас.

Саобраћајнице

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 тј. побољшањем саобраћајног решења, нивелације, стварање нове јавне површине и друго.

Саобраћајнице пројектовати са ширином коловоза минимум 5,50 m за двосмерни саобраћај или са 3,5 m (изузетно 3,0 m) за једносмерни саобраћај, са обезбеђивањем мимоилазница на сваких 100 m и са носивошћу за лаки саобраћај и једностраним нагибом и са свим пратећим елементима

Примењивати унутрашње радијусе кривина од најмање 5,0 m, односно 7,0 m тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова;

Коловозну конструкцију дефинисати сходно рангу саобраћајнице, меродавном оптерећењу и структури возила, у функцији садржаја попречног профила, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања застора;

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 и 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.

Детаљи саобраћајница су дати у графичком прилогу изнад.

Железничка инфраструктура

Планом се предвиђа реконструкција, изградња и модернизација железничке пруге са циљем повећања квалитета превозне услуге, тако да постане пруга високе перформансе за мешовити саобраћај. Коначни положај коридора биће утврђен изградом одговарајуће планске и техничке документације

Предвиђа се денивелација најфреквентнијег пешачког прелаза преко пруге у централној градској зони. Висок интензитет пешачког саобраћаја на овом прелазу условљава изградњу денивелисног прелаза преко железничке пруге у облику пасареле којом би се остварила безбедна веза између веома важних градских садржаја (општина, пошта, хотел пијаца, аутобуска станица, робна кућа и др.).

Планом је предвиђена реализација путно пружног прелаза у централној градској зони (преко пута МУП-а) којим се остварује веза главне градске саобраћајнице са новопланираном комерцијалном зоном на левој обали реке Јужне Мораве. Због конфигурације терена овај прелаз се мора извести у нивоу, али са адекватном сигнализацијом.

Општа правила за изградњу интерних саобраћајница – колских приступа

У оквиру површина и блокова на осталом грађевинском земљишту, за грађевинске парцеле које немају директну везу са јавном саобраћајницом, предвиђена је изградња приступних колско-пешачких саобраћајница.

Минимална ширина ових саобраћајница износи 3,5m у јединственом профилу, са проширењем коловоза за потребе мимоилажења на минималном растојању од 100 m.

Уколико су ове саобраћајнице "слепе" предвидети окретницу на крају, чије димензије обезбеђују несметано кретање интервентних возила у складу са противпожарним условима (минималне димензије: дужина 25,0m, ширина 4,0m, радијус кривине 7,0m). Поменуте саобраћајнице градити на посебној грађевинској парцели.

Колске приступе за директан приступ појединачним парцелама са јавног пута предвидети са минималном ширином од 2,5 m.

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 што 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.

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

Грађевинска парцела је најмања земљишно – просторна јединица на којој се може градити са елементима: регулационом линијом према јавном путу, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама парцеле утврђене геодетским елементима у хоризонталном смислу. Да би парцела испунила услов за грађевинску парцелу мора директним или посредним путем да буде везана на јавну саобраћајницу.

Компатибилне намене доминантним наменама дефинисаним овим планом су:

Комерцијални садржаји зеленило, одговарајући објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре

Услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења:

- ЈП за водоснабдевање и канализацију „Водовод“ Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење број 2389 од 07.09.2020.године – **условљено прикључење на водоводну и канализациону мрежу**,
- Телеком Србија – Дирекција за технику Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова, број А334-168660/4-2020 од 16.06.2020.године, (услови уз УП-а)
- ЕПС Дистрибуција - Огранак Врање, Услови за пројектовање и прикључење број 8Т.1.1.0-Д-07.06-253733-20 од 08.09.2020.године са прилозима,
- МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење у Врању, Услови у погледу мера заштите од пожара 09.10.1 број 217-12871/20-1 од 10.09.2020.године.
- ЈП за комунално уређење Владичин Хан, Услови за пројектовање/прикључење бр. 891 од 23.06.2020.године, недостајућа саобраћајница по ППР или приступ преко прилазно-приступног пута, (услови уз УП-а)
- АД Инфраструктура железнице Србије, Београд – Технички услови за уређење саобраћајнице бр. 2/2020-1460 са увиђаја од 11.06.2020.године, (услови уз УП-а)

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 и 9/2020) и Правилником којим се уређује садржина техничке документације.

Како је за потребе изградње објекта, односно извођења радова у складу са планским документом потребно спровођење препарцелације ради издвајања земљишта за изградњу објеката јавне намене-јавних површина, постоји обавеза да се пре подношења захтева за грађевинску дозволу спроведе препарцелација у складу са Законом (чл. 10, став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем - „Сл. Гласник РС“, број 68/2019).

Инвеститор је у обавези да прибави техничку документацију и да се посебним електронским захтевом обрати овом одељењу преко Система електронске обједињене процедуре 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 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 угоститељског објекта за смештај, врсте – Соба, спратности По+П израђено од стране „Текинг“ доо, █████, █████, █████, под бр. 017/20-ИДР/0 од августа, 2020.године (главна свеска) и под бр. 017/20-ИДР/1 (пројекат архитектуре).

У оквиру обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио горе наведене услове за пројектовање од стране имаоца јавних овлашћења, копију плана издату од Службе за катастар непокретности Владичин Хан бр. 952-04-074-14495/2020 од 03.09.2020.године и копију катастарског плана водова Службе за катастар водова Врање под бр. 952-04-308-3597/2020 од 04.09.2020.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), Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Пчињског округа број 25/2007), Измена и допуна плана генералне регулације за насеље Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 7/2014), Измена и допуна планских докумената (Сл. Гласник Града Врања, 6/2019) и Урбанистичког пројекта са бројем потврде 35-7/2020-07 од 24.08.2020. 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.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Љиљана Мујагић, дипл. пр. планер