

Република Србија
ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН
Одељење за урбанизам, имовинско-правне,
Комуналне и грађевинске послове
ROP-HAN-2253-LOC-6/2021
IV Број: 350-47/21-03
10.06.2021.године
ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву Томислава Николића, [REDACTED], [REDACTED] који је поднео пуномоћник Новица Мирчић 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), Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС“, број 115/2020) и Просторног плана општине Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања“, број 22/2010) , издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

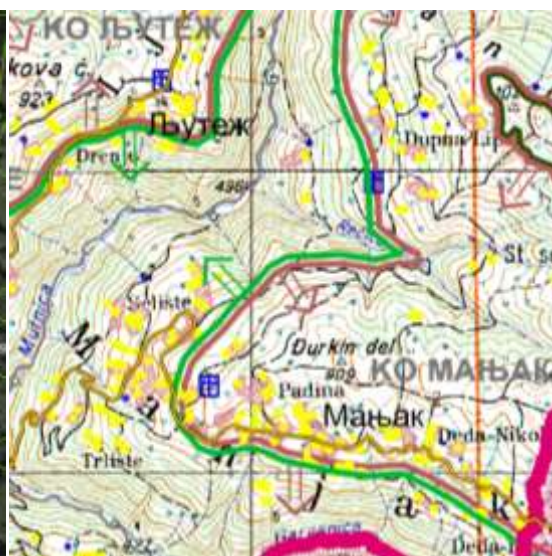
за доградњу хладњаче изграђене на делу кп.бр. 2914 (2780м²) КО Мањак са употребном дозволом за површину од 151,25м², у смислу изградње специјализованог складишта замрзнутог воћа у површини од 91м², објекат категорије Б, класификациони број 125221 (специјализована складишта). На парцели постоје два објекта који се задржавају и имају издате дозволе.

Правила грађења се утврђују на основу Просторног плана општине Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања“, број 22/2010).

Катастарска парцела број 2914 КО Мањак за коју се издају локацијски услови налази се у селу Мањак, Општина Владичин Хан које представља примарно сеоско насеље. Предметна парцела има и директан и посредни приступ на локални пут.



Извод из ГеоСрбије



Извод из Просторног плана Општине

Правила грађења која се односе на предметну доградњу на кп.бр. 2914 КО
Мањак 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 и гараже.
- 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 15 м,
- Растојање грађевинске линије од регулационе линије износи најмање 5,0 метара, док се за зоне изграђених објеката растојање грађевинске линије новог објекта од регулационе линије утврђује на основу позиција већине већ изграђених објеката (преко 50%)
- 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 0,2-1ха 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 у пејзаж,

- 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 се ограђује,
- 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 1ПМ на 70-100 м² БРГП.
- Паркинг за теретна возила планирати у складу са конструкцијом тих возила како нека од њих нису погодна за вожњу уназад са препоруком примене косих шема паркирања са пролазним паркинг местима и једносмерним системом циркулације.
- Дужина паркинг места се заснива на принципу да се дужина меродавног возила увећа за мин. 2 метра а димензије приступних саобраћајница одговарају маневарским способностима предметних возила.
- Меродавно возило представља теретно возило са приколицом, чија је дужина од 17 до 19 метара.
- Манипулативни простор треба да обезбеди несметано функционисање и обављање свих операција на парцели.
- 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 на локацију од стране Јавних предузећа:

- ЈП за водоснабдевање и канализацију „Водовод“ Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење број 341 од 01.02.2021.године по којима предметно предузеће не поседује водоводну и канализациону мрежу у том делу Општине Владичин Хан, те се мора прибећи алтернативном решавању,
- Телеком Србија – Дирекција за технику Врање, Технички услови за пројектовање и извођење радова број А334-49793/4-2021 од 11.02.2021.године,

- ЕПС дистрибуција, Врање – Мишљење – Сагласност на локацију број 8Т.1.1.0-Д-07.06-42454/21 од 19.02.2021.године,
- Обавештење у погледу мера заштите од пожара, Министарство унутрашњих послова РС – Сектор за ванредне ситуације, бр. 09./10.1 217-2273/21-1 од 26.02.2021.године.
- Министарство заштите животне средине РС – Ова врста објекта се не налази на Листи 1 - пројекти за које се обавезно израђује процена утицаја и на Листи 2 – пројекти за које се процењује значајан или могућ утицај на животну средину, те не подлеже процедури процене утицаја, 10.06.2021.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, 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.

Катастарска парцела која је предмет изградње мора задовољити услов за грађевинску працелу у смислу површине и директног/посредног приступа на јавну саобраћајницу а ван заштитне зоне истих.

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 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 планираних радова, израђено од стране радње за пројектовање и извођење грађевинских радова „ОМЕГА“, ул. [REDACTED], [REDACTED], број техничке документације 01/01-21 (ГС+ПА) 10.01.2021.године.

У оквиру електронске обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио копију плана бр. 952-04-074-2137/2021 од 09.02.2021.године издато од стране Службе за катастар непокретности Владичин Хан са обавештењем исте службе бр. 952-04-074-11345/2021 од 09.06.2021.године и уверење да на предметној парцели нема евидентираних подземних и надземних водова бр. 952-04-308-344/2021 од 09.02.2021.године издато од стране РГЗ-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 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), Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС“, број 115/2020) 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