

Република Србија

ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН

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

Број предмета: ROP-HAN-11439-LOCH-3/2022

Заводни број: IV 350-73/3/2022-03

Датум: 09.08.2022. године

, , Србија

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по усаглашеном захтеву инвеститора „KIRČI“ 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 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 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), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу индустријског објекта – радионице, спратности П, категорије објекта В, класификациони број 125102 (наткривене зграде за индустријску производњу-фабрике, хале за монтажу, радионице и др. – 100%), бруто површине 789,10 м², на кп.бр. **1033/2** (36744 м²) **КО Лепеница** уз напомену да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова дефинисаних од стране ЕПС Дистрибуција – Огранак Електродистрибуција Врање. На парцели нема постојећих објеката.

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 предметне парцеле налазе у ЗОНИ 1 (производни погони и индустријске зоне) – БЛОК 3, а у КО Лепеница која представља локални центар. У складу са законом обезбедити приступ до ТС са постојећег пута, односно планиране саобраћајнице Нова 1.

Правила уређења и грађења која важе за зону 1 – блок 3, а односе се на изградњу на кп.бр. 1033/2 КО Лепеница су:

Предметна парцела се налази у зони шире санитарне заштите изворишта „Сува Морава“ те се морају поштовати услови за заштиту шире зоне санитарне заштите прописани Законом.

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.

Пристап локацији се може остварити преко планиране саобраћајнице „Нова 1“ која представља део недостајуће инфраструктуре, док је тренутни пристап могућ преко некатегорисаног пута на кп.бр. 1214 и 1215 обе КО Лепеница, до привођења намени.

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 м² 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 послодаваца 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 на 10м удаљености према јавној површини. 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 $\frac{1}{2}$ 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 $\frac{2}{3}$ висине вишег објекта у односу на фасаду са отворима
- Најмање $\frac{1}{3}$ 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 фундација треба дефинисати према одговарајућим геотехничким елаборатима, које је потребно израдити за сваки објекат посебно.

Новопланиране саобраћајнице су за обострани саобраћај, са коловозним тракама ширине 3.0м. Имајући у виду обим пешачког саобраћаја у индустријској зони, предвиђају се обострани тротоари ширине 1,5-2,0m (графички прилог). Потребно је резервисати појасеве заштитног зеленила са обе стране саобраћајнице мин. ширине 2,0 m, у складу са графичким прилогом. У циљу опслуживања зона у индустријском комплексу планиране су сервисне саобраћајнице са по једном саобраћајном траком по смеру ширине 3,0 m и обостраним тротоарима ширине по 1,5 m.

Нормативи за потребан број паркинг места:

Привредне делатности - производња / 1пм на 200м² БРГП

Привредне делатности - магацини и складишта / 1пм на 100м² БРГП

Привредне делатности - управа и продајни простори / 1пм на 60м² БРГП

Комерцијалне делатности / 1пм на 50м² БРГП

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 1346/22-1452 од 25.05.2022.године **са напоменом за ширу зону санитарне заштите и обавезом израде Елабората којим се доказује да производним процесом, отпадним водама, депонијама или на други начин не угрожава квалитет вода – обезбедити заштиту подземних вода;**
- Телеком Србија – Дирекција за технику – Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова број Д211-197512/3-2022 од 17.05.2022.године,
- ЕПС Дистрибуција – Огранак Електродистрибуција Врање – Услови за пројектовање и прикључење планираног објекта **уз обавезу испуњења додатних услова (СТС) број 8Т.1.1.0-Д-07.06-203934-22 од 27.05.2022.године,**
- Министарство заштите животне средине РС – Одговор број 353-02-01661/2022-04 од 01.07.2022.године,
- Министарство унутрашњих послова РС – Сектор за ванредне ситуације – Одељење у Врању – Услови у погледу мера заштите од пожара 09.10.1 број 217-7684/22-1 од 19.05.2022.године,
- ЈВП „Србија воде“, ВПЦ „Морава“, Ниш – Водни услови број 7443/1 од 04.08.2022.године,
- Завод за заштиту природе Србије – Решење 03 број 021-2508/2 од 02.08.2022.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, 9/2020 и 52/2021) 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 и 52/2021).

Локацијски услови важе **две године** од дана издавања или до истека важења решења о одобрењу за извођење радова издатог 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 радње за архитектонску делатност „САШАЗМАЈ“ из [REDACTED], број 26/2022 (главна свеска) и број 27/2022 (пројекат архитектуре) оба од 11.04.2022.године, као и пројекат хидротехничких инсталација број 41/2022 од 18.07.2022.године.

У оквиру електронске обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио копију плана бр. 952-04-074-9708/2022 од 11.05.2022.године издату од стране Службе за катастар непокретности Владичин Хан, копију катастарског плана водова бр. 952-04-308-260/2022 од 12.05.2022.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 и 37/2019), 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 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), 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

Љиљана Мујагић, дипл.просторни планер