



Република Србија

ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН

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

Број предмета: ROP-HAN-38118-LOCH-2/2025

Заводни број: IV 350-124/2/2024-03

Датум: 06.02.2025. године

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по усаглашеном захтеву за издавање локацијских услова инвеститора ЈП Путеви Србије, ██████████, ██████████, који је поднео пуномоћник „Шидпројект“ доо, ██████████ (Сања Спасојевић, директор), а на основу члана 53а, 54, 55, 56. и 57. Закона о планирању и изградњи РС, (»Сл. гласник РС«, број 72/09, 81/09-исправка и 64/10-УС, 24/2011, 121/2012-УС, 42/13-УС, 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) и Просторног плана Општине Владичин Хан („Сл. Гласник Града Врања“, број 25/2021), а по овлашћењу садржаном у Правилнику о организацији и систематизацији радних места у Општинској управи општине Владичин Хан, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу Пункта за одржавање државних путева I и II реда на к.п. бр. 1832/3, 1833/2, 1834/3, 1835/2, 1836/2, 1837/3, 1838/4, 1840/3, 1846/1, 1846/2, 2304/2, 1395/1, 1395/2 и 1399/2 све К.О. Полом, и то: објекат категорије Б, класификациони број 122011 – пословна зграда/управни објекат, објекат категорије Б, класификациони број 125221 – специјализована складишта/солана, објекат категорије В, класификациони број 124210 – самостална зграда гараже/објекат гараже, објекат категорије Г, класификациони број 211121 – остали путеви/саобраћајна површина, објекат категорије Г, класификациони број 230201 – објекти и опрема за производњу електричне енергије/дизел електрични агрегат, објекат категорије Г, класификациони број 222410 – локални електрични надземни или подземни водови/електроенергетска мрежа и спољна расвета, објекат категорије Г, класификациони број 222431 – локални телекомуникациони надземни или подземни водови/телекомуникациони водови, објекат категорије Г, класификациони број 222210 – локални цевоводи за дистрибуцију воде, објекат категорије Г, класификациони број 222220 – остале грађевине у локалној водоводној мрежи, објекат категорије Г, класификациони број 222320 – канализациона мрежа за отпадну воду/канализациона мрежа за атмосферску воду, објекат категорије Г, класификациони број 222330 – објекти за прикупљање и пречишћавање отпадне воде и уљни сепаратор атмосферске воде. Бруто површина гараже са управним објектом је 668.00м² док је бруто површина објекта солане 206.00м². **Изградња објекта није могућа без изградње недостајуће инфраструктуре по питању водоснабдевања, а према условима ИЈО ЈП Водовод, Владичин Хан.** На парцели нема постојећих објеката.

Правила грађења се утврђују на основу Просторног плана општине Владичин Хан („Сл. Гласник Града Врања“, број 25/2021) – уређајна основа за Полом.

Катастарске парцеле број 1832/3, 1833/2, 1834/3, 1835/2, 1836/2, 1837/3, 1838/4, 1840/3, 1846/1, 1846/2, 2304/2, 1395/1, 1395/2 и 1399/2 све К.О. Полом за које се издају локацијски услови се налазе у селу Полом-Општина Владичин Хан уз постојање обавезе спајања парцела у једну грађевинску парцелу пре издавања употребне дозволе која има директан приступ на саобраћајницу на делу кп.бр. 2304/2, 1395/1, 1395/2 и 1399/2 све К.О. Полом.

Реализацијом планираног аутопутског коридора остварују се квалитетније везе са регионалним и административним центрима у Републици, као и са Републиком Северном Македонијом. Преко Ниша се остварује веза са централним и северним делом Републике преко деоница међународног коридора Х (Ниш - Београд – Нови Сад – Суботица – граница Мађарске), као и везе са Републиком Хрватском преко аутопута Е-70 и Републиком Бугарском преко деоница коридора Хс. Реализацијом западноморавског коридора, са којим се аутопут Е-75 укршта код Појата, оствариће се веза са западним деловима Републике, а преко планираног аутопута Е-763, Београд – Јужни Јадран, и са црногорским приморјем.

Мрежу државних путева чинеће два пута I реда и пет путева II реда, преко којих ће се остваривати везе центара насеља са општинским центром, као и везе са регионалним центрима у Јабланичком и Косовско-поморавском округу и шире са територијом целе државе и окружења. Мрежу државних путева је потребно употпунити мрежом општинских путева, за коју је предвиђена реконструкција, модернизација и доградња појединих везних деоница. Развој мреже некатегорисаних путева биће у складу са развојем насеља и могућностима локалне заједнице, а биће дефинисана плановима нижег реда.

Већи степен приступачности, повећање капацитета, побољшање квалитета услуге путне мреже, а са тим и повећање безбедности одвијања саобраћаја, оствариће се:

1. реализацијом недостајућих петљи аутопутског коридора Е-75 на деоници од Ниша до границе са Републиком Северном Македонијом;
2. рехабилитацијом, реконструкцијом и доградњом мреже државних путева;
3. измештањем транзитног саобраћаја из центра насеља Владичин Хан, преусмеравањем на путеве вишег ранга;
4. рехабилитацијом, реконструкцијом и изградњом деоница општинских путева; и
5. побољшаним и појачаним одржавањем путне мреже.

За одржавање новоизграђене деонице аутопута на територији Општине, планирана је изградња базе за одржавање, у коридору ауто-пута – Е75, у зони денивелисане петље Владичин Хан. Комплекс базе за одржавање аутопута, планиран је на парцели површине око 4.600,0m².

Осим тога, база за одржавање путева планирана је и у насељу Полом, на парцелама којим управља ЈП Путеви Србије: к.п. број 1846/1, а на парцелама 1832/3, 1833/2, 1834/3, 1835/2, 1836/2, 1837/3, 1838/4, 1840/3, 1841/3 планиране су саобраћајне површине у функцији аутопута Уколико се за то укаже потреба, у планском периоду, нове базе за одржавање могу бити изграђене и у коридорима осталих државних путева, уз сагласност управљача тих путева.

Изградња саобраћајних објеката је условљена поузданом заштитом земљишта, површинских и подземних вода. Мере заштите је потребно ближе утврдити анализом тј. проценом утицаја на животну средину, а према важећој законској регулативи.

Индекс изграђености за мешовите зоне је 2.1

Индекс заузетости за мешовите зоне је 60%

Међусобна удаљеност слободностојећих објеката и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама). Ова удаљеност не може бити мања од 4 m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење. При изградњи објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до слемена (за објекте са косим кровом) односно до венца (за објекте са равним кровом). Нулта (апсолутна) кота објекта је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. Одређује се на основу карактеристичног попречног профила (нивелета саобраћајнице), а у зависности од карактеристика терена локације.

1. на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);
2. на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;
3. на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00m;
4. на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца);
5. на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се Локацијским условима применом претходних тачака.

Ограде на грађевинским парцелама на којима се налазе индустријски и други радни и пословни објекти, могу бити ограђене зиданом оградом висине до 2,20 метара.

Одводњавање површинских вода са грађевинске парцеле вршити слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме, обавезно у случају када се економско двориште налази уз јавни пут. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели,

Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама, а одвођење површинских вода мора бити контролисано а ако постоји потреба за тим на парцели изградити и упојни бунар.

Паркирање возила. За паркирање возила за сопствене потребе, власници нових стамбених, стамбено пословних или пословних објеката свих врста по правилу обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, по нормативу једно паркинг или гаражно место на један стан односно на један стамбено пословни апартман или другу јединицу. За вишепородичне стамбене или стамбено-пословне објекте препорука је да најмање једна половина паркинг места буде смештена у гаражи.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката свих врста по правилу обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој

грађевинској парцели, изван површине јавног пута, а по следећем нормативу (наредна табела).

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена: индустријске, производне, складишне и друге делатности које имају негативни утицај на животну средину и основну намену (делатности које угрожавају околину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима).

Појединачни услови који се односе на поједине објекте и целине даваће се у склопу локацијских услова.

За пословне објекте, објекте трговине, занатства, угоститељства и других делатности, еколошки и функционално прихватљивих према свим важећим прописима који регулишу заштиту околине од загађења, осим општих правила градње, важе следећа правила за минималну величину грађевинске парцеле и урбанистички показатељи:

- Минимална површина грађевинске парцеле – 400 m²
- Минимална ширина фронта грађевинске парцеле –15 m.

Непосредни појас заштите - простор заштитног појаса од:

- ивице земљишног појаса пута ширине 20 m за ДП I реда, 10 m за ДП II реда, 5 m за општински и некатегорисани пут;

Делови примарне путне мреже, који пролазе кроз насеље, а истовремено су и улице у насељу, могу се на захтев надлежног органа општине, разрадом кроз одговарајућу урбанистичку и техничку документацију, изградити као улица са елементима који одговарају потребама насеља (ширим коловозом, тротоарима и сл.) као и са путним објектима који одговарају потребама насеља.

Парцеле које излазе на државне путеве не могу, свака за себе појединачно, да имају директан излаз на пут већ се приступ таквих парцела мора остварити преко сервисне саобраћајнице, уз прибављење сагласности управљача пута. У изузетним случајевима, на државним путевима са мањим саобраћајним оптерећењем, могуће је задржавање директног приступа уз максимално редуковање броја истих.

На деловима саобраћајница које се поклапају са државним путевима у насељима, приликом изградње нових објеката, грађевинска линија не може да се поклапа са регулационом и дефинисана је на удаљености од 5m, а изузетно 3m.

- Изградња дуж водотокова подлеже условима надлежне водопривреде.
- Изградња је могућа уз услов да се објекти граде у зони изван дејства стогодишње велике воде и ван захвата поплавних таласа

Услови на локацију од стране Јавних предузећа:

- ЈКП „Водовод“ Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење број 4385/24-4549 од 13.12.2024. године; **неопходна изградња недостајуће инфраструктуре ради прикључења објекта на систем водоснабдевања док канализациона инфраструктура не постоји па је неопходан алтернативни начин решавања отпадних вода,**
- ЕДС Србије – Огранак ЕД Врање, Услови за пројектовање и прикључење број 8Т.1.1.0-Д-07.06-544034-24 од 17.12.2024. године,

- Телеком Србије, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш / Технички услови за пројектовање и извођење радова број Д211-533786/2-2024 од 03.12.2024.године,
- ЈВП „Србија воде“, Београд – ВПЦ „Морава“, Ниш, Водни услови број 675/1 од 04.02.2025.године,
- Јавно предузеће Путеви Србије, Одговор број АН248-24 од 10.12.2024.године,
- ЈП за комунално уређење Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење број 1832 од 12.12.2024.године,
- МУП РС-Одељење за ванредне ситуације Врање, Обавештење 07.10.1 број 217-9351/24-1 од 05.12.2024.године,
- Министарство заштите животне средине РС, Одговор на захтев за информацију о потреби израде студије процене утицаја на животну средину број 003413715 2024 од 09.12.2024.године – планирани радови нису на листи I и II Уредбе, **те не постоји обавеза покретања процедуре одлучивања о потреби процене утицаја на животну средину за наведени пројекат,**

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-исправка и 64/10-УС, 24/2011, 121/2012-УС, 42/13-УС, 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 грађевинске дозволе неопходно је доставити доказе о регулисању правно-имовинских односа и извршити пренамену земљишта у грађевинско уколико то није већ учињено или надлежно Министарство не каже другачије.

Катастарска парцела која је предмет изградње задовољава услов за грађевинску працелу у смислу површине и директног/посредног приступа на јавну саобраћајницу уз сагласности и одобрења надлежних органа.

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 ускладу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи РС («Сл. гласник РС», број 72/09, 81/09-исправка и 64/10-УС, 24/2011, 121/2012-УС, 42/13-УС, 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 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 израђено од стране друштва за пројектовање и инжењеринг „ШИДПРОЈЕКТ“ доо, [REDACTED], ул. [REDACTED], број техничке документације 61/23-0 (главна свеска)-, број 61/23-1 (пројекат архитектуре) и број 61/23-2/2 (пројекат саобраћајнице)-јануар 2025.године.

У оквиру електронске обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио копију плана бр. 952-04-074-24785/2024 од 27.11.2024.године, извод из катастра водова и уверење за катастар подземних водова-инсталација бр. 956-308-30342/2024 од 19.11.2024.године, 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-исправка и 64/10-УС, 24/2011, 121/2012-УС, 42/13-УС, 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) и Просторног плана општине Владичин Хан („Сл. Гласник Града Врања“, број 25/2021, а по овлашћењу садржаном у Правилнику о организацији и систематизацији радних места у Општинској управи општине Владичин Хан, 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.