



Република Србија

ГРАД ВРАЊЕ

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам,
имовинско-правне послове,
комунално-стамбене делатности и
заштиту животне средине

Одсек за урбанизам

Број предмета: **ROP-VRE-32891-LOCH-2/2024**

Заводни број: **003096855 2024 08033 004 031 351 160**

Датум: **02.12.2024. године**

ВРАЊЕ

Одељење за урбанизам, имовинско-правне послове, комунално-стамбене делатности и заштиту животне средине Града Врање, поступајући по усаглашеном захтеву за издавање локацијских услова Предузећа за производњу и трговину SIMCHEM доо, Београд (Палилула), Матични број: 17161539, ПИБ: 101726443, ул. Таковска, бр.: 45а/III, Београд, поднетог преко пуномоћника Ристић Јелене, ЈМБГ: 2509965747025, ул. Ђорђа Станојевића бр. 11, Београд (Нови Београд), на основу члана 8ђ. и 53а.-57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/15, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21и 62/23), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ број 87/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/23), у складу са Планом генералне регулације Врањске Бање („Службени гласник града Врања“ број 14/2013), Изменама и допунама Плана генералне регулације Врањске Бање („Службени гласник града Врања“ број 24/18) и Другим изменама и допунама Плана генералне регулације Врањске Бање („Службени гласник града Врања“ број 1/21), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За реконструкцију и адаптацију посебног дела 2 индустријског објекта 21-складишта у функцији "SIMCHEM-а", спратности „П“, у Врању, категорије објекта "Б", класификационе ознаке 100% 125221 затворена складишта - Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама, до 1500м² и П+1, укупне бруто изграђене површине посебног дела бр. 2 објекта 1.340,00 м², нето површине 1.310,00м², на к.п.бр. 430/1 КО Врањска Бања, у оквиру Плана генералне регулације Врањске Бање („Службени гласник града Врања“ број 14/2013), Измена и допуна Плана генералне регулације Врањске Бање („Службени гласник града Врања“ број 24/18) и Других измена и допуна Плана генералне регулације Врањске Бање („Службени гласник града Врања“ број 1/21).

II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Катастарска парцела бр. 430/1 КО Врањска Бања, површине 53.452,00м, према подацима из копије плана, приложеног катастраско-топографског плана и подацима из републичког геодетског завода, службе за катастар непокретности, представља изграђену парцелу у оквиру Плана генералне регулације Врањске Бање („Службени гласник града Врања“ број 14/2013), Измена и допуна Плана генералне регулације Врањске Бање („Службени гласник града Врања“ број 24/18) и Других измена и допуна Плана генералне регулације Врањске Бање („Службени гласник града Врања“ број 1/21).

Пројектом парцелације потребно је издвојити део катастарске парцеле број 430/1 КО Врањска Бања, који је планом предвиђен за формирање површине јавне намене (градска саобраћајница II реда - тип профила П1-П1- регулационе ширине 11,00м).

Захтев се односи на посебни део индустријског објекта (објекат бр. 21, посебни део 2), спратности П, корисне површине 1.310,00м², уписан у катастар непокретности као пословни простор осталих индустријских делатности.

III ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Према Плану генералне регулације Врањске Бање, Изменама и допунама Плана генералне регулације Врањске Бање и Другим изменама и допунама Плана генералне регулације Врањске Бање:

Катастарска парцела бр. 430/1/1 КО Врањска Бања се делом налази у оквиру непосредног појаса заштите инфраструктурних система - постојећа железничка пруга Београд-Скопље са пружним појасом и планирана траса брзе пруге Е85 са пружним појасом.

Катастарска парцела бр. 430/1/1 КО Врањска Бања се делом налази у оквиру Типичне урбане зоне 7, где је претежна намена: Производне делатности – индустрија и производне зоне: прерађивачка индустрија, грађевинска индустрија, мануфактура и занатска производња, складишта.

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

За ТУЗ 7, за постојеће објекте могућа је реконструкција до П+1; удаљење објеката мора бити најмање 1/3 висине вишег објекта, а све у складу са обезбеђењем ширине противпожарног пута око објекта мин. 3,50м за једносмерну комуникацију, односно 6,0м за двосмерну комуникацију, а који је обавезан код производних и индустријских објеката; За изграђене објекте важе постојећа растојања;

V ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Предмет идејног решења је реконструкција и адаптација посебног дела 2 индустријског објекта 21-складишта у функцији "SIMCHEM-a", спратности „П“, у Врању, категорије објекта "Б", класификационе ознаке 100% 125221 затворена складишта - Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама, до 1500м² и П+1, укупне бруто изграђене површине посебног дела бр. 2 објекта 1.340,00 м², на к.п.бр. 430/1 КО Врањска Бања, у оквиру Плана генералне регулације Врањске Бање („Службени гласник града Врања“ број 14/2013), Измена и допуна Плана генералне регулације Врањске Бање („Службени гласник града Врања“ број 24/18) и Других измена и допуна Плана генералне регулације Врањске Бање („Службени гласник града Врања“ број 1/21).

Површина парцеле која остаје након парцелације износи 52.963,00м² и на основу ње су срачунати релевантни урбанистички параметри.

На парцели се осим предметног објекта налази више производних хала са пратећим објектима и осталим неопходним садржајем, индустријским комуникацијама и слично. Окружена је асфалтираним платоима и саобраћајницама са могућношћу прилаза са свих страна објекта. Уређене су пешачке зоне, као и паркинг простори. Део простора око објекта је и хортикултурно уређен. Цео комплекс је комунално и инфраструктурно опремљен.

Реконструкција и адаптација пословне јединице "SIMCHEM" - посебног дела 2, објекта 21 - складишта је у функцији производног објекта "SIMCHEM".

Техничком документацијом обухваћене су све планиране активности за реконструкцију и адаптацију посебног дела 2 објекта 21, којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају се конструктивни елементи, не мења се спољни изглед и не утиче се на безбедност суседних објеката и саобраћаја. У посебном делу објекта 2 се врши замена опреме новом при чему се не мењају инсталације и остају у истом капацитету.

Простор "22" посебног дела 2, П=406,68м² адаптира се у Складиште сировина, а простор "23" П=546,41м² адаптира се у Складиште готових производа. Надстрешница посебног дела 2 остаје без промене. Ови простори издвајају се од осталих просторија производног погона Фабрике детерџената "SIMCHEM" противпожарним зидовима, противпожарним баријерама и противпожарним вратима и издвајају се као посебан пожарни сектор.

Новом организацијом и адаптацијом простора, утиче се на заштиту од пожара па је у том смислу пројектотехничка документација прилагођена новим мерама заштите од пожара како унутар посебног дела објекта 2, тако и према осталим објектима број 20 и 21.

Радови који се изводе Реконструкцијом и адаптацијом посебног дела објекта 2 су следећи:

- Постојећа алуминијумска клизна врата се демантирају и уграђују се нова противпожарна клизна врата ватроотпорности Ф 120 минута према свим производним погонима Фабрике детерџената "SIMCHEM", односно објекту број 20. Врата према објекту број 21 другог корисника се зазидавају поробетонским Утонг блоковима д=20цм ватроотпорности 120 минута.

- Противпожарна баријера "Д 112" ватроотпорности Ф120 минута која се израђује у армирано бетонској таваници према свим производним погонима са четири слоја противпожарних КНАУФ ДФ гипсаних плоча, укупне дебљине д= 55мм, прва два доња слоја дебљине 2х12,5мм, а друга два горња слоја дебљине 2х15мм у свему према правилима струке.

- Монтажа поцинкованих пластифицираних "дриве ин" регала у 4 етаже са максималном тежином робе са палетом 1000кг и бројем палетних места 288 (800х1200мм) и максималном тежином робе са палетом 1200кг и бројем палетних места 504 (1000х1200мм).

Грађевинска линија објекта удаљена је 85,80м од регулационе линије градске саобраћајнице II реда-к.п. бр. 2997 КО Врањска Бања;

Изграђени објекат задржава постојећа растојања, габарите, површину и висину.

Остварени индекс заузетости парцеле је постојећи и износи 36,18%. Проценат зелених површина на парцели је 31,36%;

Колски приступ парцели је постојећи, са градске саобраћајнице II реда-к.п. бр. 2997 КО Врањска Бања.

VI УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. Према Решењу издатим од стране Завода за заштиту природе Србије, Нови Београд број 021-4368/2 од 25.11.2024. године, предметна локација на којој се планира реконструкција и адаптација посебног дела индустријског објекта, не налази се унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите. Локација улази у еколошки значајно подручје „Кукавица“, еколошке мреже Републике Србије, у чијем је обухвату значајно подручје за дневне лептире (РВА) „Кукавица“ (Уредба о еколошкој мрежи Републике Србије, „Службени гласник РС“, бр. 102/2010). Сходно томе, издати су услови заштите природе;

2. Према Условима у погледу мера заштите од пожара издатим од стране МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Врању, под бројем 217-8646/24-1 од 08.11.2024. године, за наведену реконструкцију нема посебних услова у погледу мера заштита од пожара, као и да је у фази пројектовања и изградње предметног објекта са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

3. Техничким условима за реконструкцију и адаптацију индустријског објекта производне хале "SIMCHEM"-посебан део 2 објекта 21 број 3/2024-1882 од 18.11.2024. године издатим од стране "Инфраструктура железнице Србије" Београд, могуће је извршити реконструкцију и адаптацију индустријског објекта производне хале "SIMCHEM", уз поштовање датих техничких услова.

VII ПОСЕБНИ УСЛОВИ

-До подношења захтева за издавање решења о одобрењу за извођење радова, пројектом парцелације потребно је издвојити део катастарске парцеле број 430/1 КО Врањска Бања, који је планом предвиђен за формирање површине јавне намене (градска саобраћајница II реда - тип профила П1-П1- регулационе ширине 11,00м) и промену спровести у органу надлежном за послове државног премола и катастра.

-До подношења захтева за издавање решења о одобрењу за извођење радова, потребно је извршити претварање права коришћења у право својине на грађевинском земљишту и промену спровести у органу надлежном за послове државног премола и катастра, у складу са чланом 102. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/15, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21и 62/23), а на основу члана 135. поменутог Закона.

-До подношења захтева за издавање решења о одобрењу за извођење радова, Инвеститор је у обавези да прибави и уз захтев поднесе студију о процени утицаја на животну средину, сагласност на студију о процени утицаја на животну средину, односно одлуку да није потребно покретање поступка процене утицаја пројекта на животну средину, издату у складу са законом о процени утицаја на животну средину, уз изјаву инвеститора и одговорног пројектанта, којом потврђују да је приложена документација усаглашена са мерама и условима заштите животне средине, у складу са чланом 16. став 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/23).

-Пре подношења захтева за издавање решења о одобрењу за извођење радова, Инвеститор је у обавези да прибави и уз захтев поднесе Решење о сагласности на План о управљању отпадом у складу са Уредбом о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Службени гласник РС“, бр. 93/2023, 94/2023- исправка).

VIII УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

За потребе пројектовања и прикључења, по службеној дужности прибављени су следећи услови:

- РЕПУБЛИКА СРБИЈА: АД ЗА УПРАВЉАЊЕ ЈАВНОМ ЖЕЛЕЗНИЧКОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ „ИНФРАСТРУКТУРА ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ“, ROP-VRE-32891-LOCH-2-HPAP-4/2024;
- РЕПУБЛИКА СРБИЈА: ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ, ROP-VRE-32891-LOCH-2-HPAP-5/2024;
- ВРАЊЕ: МУП - СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ - ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ВРАЊУ, ROP-VRE-32891-LOCH-2-HPAP-3/2024;

IX УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

Назив документа:

- Катастарско-топографски план, израђен од стране Костић Томислава, дипл.инж.гео., РГЗ СКН бр. 952-076-788814/2024 од септембар, 2024. године;
- Доказ о уплати РАТ, накнаде за ЦЕОП и накнаде за рад органа Градске управе;
- Идејно решење - 0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре бр. 29/2024 и 29-А/2024, од 16.09.2024. године, израђено од стране “Атељеа ДОМУС“ Врање, ул. Омладинска бр. 33, 17500 Врање, главног и одговорног пројектанта пројекта архитектуре маст.инж.арх. Петровић Југослава лиценца ИКС 300 Р328 17;
- Решење о озакоњењу број 351-433/2014-07/03 од 29.07.2021.године са Извештајем о затченом стању објекта број 021/21 од 05.2021. године, израђен од стране пројектанта Пројектовање и консалтинг услуге атеље „Домус“, Врање, одговорног пројектанта маст.инж.арх. Југослав Петровић лиценца ИКС 300 Р328 17;
- Сагласност сувласника од 23.09.2024. године;
- Лист непокретности број 2701 од 02.10.2024. године;
- Изјашњење главног пројектанта по примедбама од октобра, 2024. године;
- Овлашћење од 23.09.2024.године.

X Ови локацијски услови важе две године од дана издавања или у случају фазне изградње до истека важења грађевинске дозволе издате последње фазе, издате у складу са тим условима

XI Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат, уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

XII Решење о одобрењу за извођење радова издаје се инвеститору који има одговарајуће право на земљишту или објекту, сагласност сувласника на парцели и објектима, који је доставио потребну техничку документацију, доказе о уплати одговарајућих такси и накнада и друге доказе у складу са прописом којим се ближе уређује поступак спровођења обједињене процедуре.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог закључка може се изјавити приговор Градском већу Града Врања у року од три дана од дана достављања, таксиран са 620,00 динара административне таксе, уплатом на жиро рачун: 840-742341843-24 са позивом на број 97/47-114, а преко овог надлежног органа кроз Централни информациони системи (ЦИС).

Обрадила саветница
Марија Костић, дипл.инж.арх.

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
ШЕФ ОДСЕКА ЗА УРБАНИЗАМ
Дијана Ђелић, дипл.инж.арх.

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
РУКОВОДИТЕЉКА ОДЕЉЕЊА
Сања Златковић, дипл.правница

Доставити:

- 1.Подносиоцу захтева,
- 2.Имаоцима јавног овлашћења,
- 3.Грађевинској инспекцији,
- 4.Архиви Градске управе Града Врања.