



Република Србија
**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**
Сектор за просторно планирање и урбанизам
Број: 350-02-00844/20-07
Датум: 21.05.2021. године
Краља Милутина 10а, Београд

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву Јовановић Тамаре, ул. Козјачка бр. 2, 11040 Београд, под бројем 350-02-00844/2021-07 у складу са чланом 7. Закона о министарствима („Службени гласник РС”, број 128/20), чланом 53, а у вези члана 133. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 81/09 – одлука УС, 24/11, 121/12 – одлука УС, 42/13 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20) и Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Службени гласник РС”, број 3/10), а у складу са Планом генералне регулације насеља Сурдулица, општина Сурдулица („Службени гласник града Врања“, бр. 32/12, 34/16 и 15/17) и овлашћењем садржаним у решењу министра број 119-01-120/2021-02 од 12. фебруара 2021. године, издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

За катастарске парцеле број 3269 и 3267/2 и делови к.п. број 3280, 3282/1, 3267/1, 3267/4, 3272, 3265, 3275/1 и 4840 КО Сурдулица, општина Сурдулица.

ПРЕДМЕТ ЗАХТЕВА: Захтев за издавање информације о локацији за катастарске парцеле у обухвату комплекса Knauf Insulation број 3269 и 3267/2 и делови к.п. број 3280, 3282/1, 3267/1, 3267/4, 3272, 3265, 3275/1 и 4840 КО Сурдулица, општина Сурдулица а за потребе израде пројекта препарцелације, као и за потребе прибављања локацијских услова у поступку обједињене процедуре.

ПРЕДМЕТНА НАМЕНА: Предметне катастарске парцеле у оквиру овог предметног захтева се налазе у обухвату:

- Плана генералне регулације насеља Сурдулица, општина Сурдулица („Службени гласник града Врања“, бр. 32/12, 34/16 и 15/17);
- Предметне катастарске парцеле број 3269 и 3267/2 и делови к.п. број 3280, 3282/1, 3267/1, 3267/4, 3272, 3265, 3275/1 и 4840 КО Сурдулица, општина Сурдулица су саставни део претходно потврђеног Урбанистичког пројекта за потребе изградње и реконструкције привредно – индустријског комплекса „Knauf Insulation“ у Сурдулици из датума 26.04.2021. године заведеног са предметним бројем 350-01-00243/2021-11.

Према Плану генералне регулације, подручје предметних катастарских парцела припада Целини VIII.3, у којој је примарна намена индустријска производња (индустријски комплекси, прерађивачка индустрија, грађевинска индустрија, мануфактура и занатска производња, робни и транспортни центри и складишта), уз развој пословних садржаја и услуга. Као пратећа намена, Планом генералне регулације планирани су интегрисани зелени простори. На подручју предметних катастарских парцела, у оквиру јединственог привредно-индустријског комплекса одређено је осам међусобно повезаних функционалних зона. Границе зона функционално су условљене и нису координатно утврђене, те могу бити кориговане у зависности од потреба.

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ:

Границе између планираних грађевинских парцела могу се мењати изградом урбанистичког пројекта. Постојећа једна или више парцела могу се делити на две или више грађевинских парцела (парцелација) под следећим условима:

- подела се може вршити у оквиру граница једне или више постојећих парцела
- све новоформиране парцеле морају имати приступ на јавни простор
- новопланиране парцеле се формирају на основу урбанистичких параметара дефинисаних за одређени тип изградње и намену
- поделом се не могу формирати парцеле испод дозвољених минималних урбанистичких параметара.

Формирање парцеле у постојећим блоковима колективног становања, осим наведених услова, условљено је обавезним дефинисањем припадајућег дела парцеле уз објекат. Две или више постојећих парцела могу се спајати у једну грађевинску парцелу са (препарцелација) под следећим условима:

- спајање се може вршити у оквиру граница целих парцела, с тим да граница новоформиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају
- за новоформирану грађевинску парцелу важе урбанистички показатељи дефинисани за одређени тип изградње и намену.

Минимална дозвољена површина парцеле износи 250 м², минимална ширина фронта износи 8 м, осим ако Посебним правилима грађења овог плана није другачије дефинисано.

Парцеле са површином испод минималне дефинисане величине парцеле за одређени тип изградње, или са ширином фронта испод дозвољене, не могу бити грађевинске парцеле.

Изузетно, минимална површина парцела за индивидуално становање, за већ постојеће објекте, може бити минималне величине 200 м² и одступати од минималне ширине фронта, у централној зони насеља и ширем центру насеља. У случају да се на постојећим парцелама, испод минимално дефинисане величине, врши реконструкција објекта користе се максимално дозвољени параметри за дату целину.

Дозвољено је укрупњавање и дељење катастарских парцела по иницијативи корисника а у складу са Правилима грађења овог Плана. За потребе укрупњавања и деобе катастарских парцела обавезна је израда урбанистичког пројекта. На парцелама површине испод прописане минималне површине не могу се градити нови објекти већ је могуће само инвестиционо одржавање постојећих објеката уз адаптације унутрашњег простора.

Посебна правила у односу диспозицију објеката унутар јединственог комплекса (блока)

- Диспозицијом објеката максимално тежити очувању целовитих неизграђених површина унутар комплекса, са циљем оплемењавања радне средине зеленилом и урбаним мобилијаром.
- Диспозицијом објеката максимално тежити формирању заједничких простора за паркирање унутар комплекса

Грађевинска парцела је простор на којем је могућа изградња објеката уколико испуњавају услове:

- да се налазе на простору на којем је планирана изградња
- да имају приступ на јавну површину (улица, трг, сквер) Грађевинска парцела дефинисана је регулационом линијом према јавном простору, међним линијама према суседним парцелама и аналитичко-геодетским елементима преломних тачака. Свака катастарска парцела може се трансформисати у складу са Законом и урбанистичким планом. Овим планом је извршена препарцелација парцела јавних намена док су парцеле осталих намена у стању постојећег катастра или предмет касније разраде кроз реализацију Плана.

• ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

ЗОНА VIII представља зону која се налази у западном делу насеља и заузима простор постојеће индустријске зоне. У северном делу Зоне VIII заступљено је вишепородично становање, а у јужном и средњем делу индустријска производња и комерцијалне делатности. Планским документом Зона VIII је подељена на пет целина. **Целина VIII.3. се планом даље развија као простор на коме је примарна намена индустријска производња (индустријски комплекси, прерађивачка индустрија, грађевинска индустрија, мануфактура и занатска производња, робни и транспортни центри и складишта) уз развој пословних садржаја и услуга уз регионалну саобраћајницу.**

Урбанистички параметри за изградњу објеката на комплексима индустрије, грађевинарства, занатске производње, манифактурне производње и складишта у радним зонама (целине VI.1 и VIII.3)

Намена:

- индустријска производња
- грађевинарство
- занатска производња
- манифактурна производња
- складишта

Парцела: - минимална површина парцеле:

- 1.500 м² - минимална ширина парцеле.

Насељски општи центар (део целине VIII.3) је линијског карактера који се развија из главног градског центра на главном улазном коридору у град из правца Владичиног Хана и представља једини насељски центар општег типа на северној страни града изнад реке Врле. Постојеће централне активности представљају услужне активности као пратећа функција становању и то са 100%.

Концентрација централних садржаја износи К-0.01 што представља вредност испод доњег прага централитета.

ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ:

У оквиру комплекса предвиђена је препарцелација, према графичком прилогу 0324-УП-01-01-03 Предлог препарцелације. На подручју Урбанистичког пројекта формираће се две грађевинске парцеле, и то:

- Грађевинска парцела ГП1, јединствена грађевинска парцела привредно-индустријског комплекса, површине 82145м² - од целих к.п. бр. 3267/2 и 3269 КО Сурдулица, као и од делова к.п. бр. 3265, 3267/1, 3272 и 4840 КО Сурдулица,
- Грађевинска парцела приступног пута ГП2, површине 1118м², на коју ће бит усмерен највећи део теретног саобраћаја фабричког комплекса, а преко које би се приступало и суседној ТС Бело Поље 110/35/10кВ - од делова к.п. бр. 3272, 3265 и 3275 КО Сурдулица.

Препарцелација преузима аналитичко - геодетске елементе планиране регулационе линије јавних саобраћајница и површина јавне намене у окружењу комплекса, који су дати Планом генералне регулације. Предлог препарцелације поштује услов минималне површине грађевинске парцеле од 1.500м² и минималне ширине грађевинске парцеле од 30м у случају грађевинске парцеле ГП1, с обзиром да се на грађевинској парцели ГП2 не предвиђа изградња објеката високоградње, већ само објеката инфраструктуре (приступна саобраћајница).

На делу планиране грађевинске парцеле ГП2 приступне интерне саобраћајнице, поштована је катастарска регулација по граници к.п. бр. 3275/2 КО Сурдулица, како би део к.п. број 3275/1 у својини Кнауф Инсулацион доо био искоришћен за формирање саобраћајног приступа ширине 7, односно 6,5 м, за потребе теретног саобраћаја привредно-индустријског комплекса, као и за потребе приступа трафостаници ТС Бело Поље 110/35/10кВ.

СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА: Плански документ и Урбанистички пројекат за потребе изградње и реконструкције привредно – индустријског комплекса „Knauf Insulation“ у Сурдулици из датума 26.04.2021. године заведеног са предметним бројем 350-01-00243/2021-11, представљају плански основ за формирање грађевинских парцела јавне намене, израду урбанистичких пројеката, пројеката парцелације/препарцелације, информације о локацији, а према правилима из овог плана, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 и 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 – др. закон и 9/20) и Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 22/15).

Предметне катастарске парцеле број 3269 и 3267/2 и делови к.п. број 3280, 3282/1, 3267/1, 3267/4, 3272, 3265, 3275/1 и 4840 КО Сурдулица, општина Сурдулица су саставни део потврђеног Урбанистичког пројекта за потребе изградње и реконструкције привредно – индустријског комплекса „Knauf Insulation“ у Сурдулици из датума 26.04.2021. године заведеног са предметним бројем 350-01-00243/2021-11.

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

ПОМОЋНИК МИНИСТРА

мр Ђорђе Милић

по овлашћењу министра број
119-01-120/2021-02 од 12. фебруара 2021. године

Доставити:

- Јовановић Тамара, ул. Козјачка бр. 2, 11040 Београд
- архиви.