**Република Србија**

**ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН**

**Одељење за урбанизам, имовинско-правне,**

**комуналне и грађевинске послове**

**Број: 353-6/2015-04**

**23.03.2015.године**

**ВЛАДИЧИН ХАН**

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву Илић Ивице, из села Репинце, 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 и 145/2014), Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о обједињној процедури („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник РС“, број 22/2015) и Просторног плана Општине Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања“, број 22/2010), издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за изградњу пословног објекта на кп.бр. 541/2 КО Репинце, Општина Владичин Хан, чија је површина 336м². На предметној парцели не постоје објекти који се задржавају или које је потребно уклонити.

**Правила грађења**  се утврђују на основу Просторног плана Општине Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања“, број 22/2010), а за предметну парцелу која се налази у селу Репинце, које припада типу развијенијег и популационо већег насеља у мешовитој зони.

Правила уређења и грађења која важе за делове територије за које није предвиђена израда урбанистичког плана, а односе се на изградњу објеката класификациони број 123001, типа Б су:

* + - Степен изграђености – ИИ (однос између бруто развијене изграђене површине свих надземних етажа користних простора и површине парцеле) - мах. 2,1.
    - Степен заузетости земљишта ИЗ (однос између бруто површине под објектом и површине грађевинске парцеле помножен бројем 100) – мах. 60%,
    - Минимална ширина фронта грађевинске парцеле износи 15,00м.
    - Мах. висина објекта 12,00м, мах. спратност П+2.
    - Кота приземља не може бити нижа од 1,20 м, од коте нивелете јавног или приступног пута.
    - Кота приземља може бити највише 1,20 м виша од нулте коте.
    - На истој парцели се може градити више објеката с тим да заједно остану у границама дозвољених урбанистичких показатеља као и помоћни објекти и гараже.
    - Бочна и задња одстојања објекта од ивица парцеле су минимално ½ висине објекта, а не мање од 5,00м, уз обавезу садње најмање једног дрвореда.
    - Међусобно одстојање објеката на парцели износи најмање 5,оо метара, док је најмање растојање објекта и линије суседне грађевинске парцеле 2,5о метра. За изграђене грађевинске објекте чије је растојање до границе парцеле мање од 2,5о метра , не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија, као и за објекте чије је међусобно удаљење мање од 4,оо метра.
    - Под помоћним објектима не може бити више од 10% површине парцеле.
    - Одводњавање површинских вода са грађевинске парцела вршити слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде 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 упојини бунар.
    - За паркирање возила за сопствене потребе инвеститор обезбеђује место на сопственој парцели изван површине јавног пута.
    - Спољни изглед објекта , примењени материјал, облик крова, примењене боје и други елементи објекта решити тако да се обезбеди хармоничност урбане целине у односу на локалне особине места (локални материјали, традиционални детаљи и сл.).
    - Ограђивање парцеле извести зиданом оградом мах. висине 0,90м или транспарентном оградом мах. висине 1,40м.
    - Ограду поставити тако да стубови ограде и капије буду на грађевинској

парцели која се ограђује.

* + - Парцелу повезати са најближим локалним путем мин. ширине прилаза 2,50м а колски приступ мин, 5,00м, уз решавање неопходних имовинско правних односа.
    - Парцелу је могуће повезати на државни пут II реда по предходно прибављеној сагласности управљача пута.
    - Није дозвољено упуштање делова објеката у јавну површину.

За објекте и делове објеката нестамбене намене по стамбеним зонама, 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 oпштих правила градње, а који нису у супротности са карактером претежне намене и чијом изградњом се не нарушавају услови становања, животна средина, као ни орјентациони параметри конкретног типа изграђености, важе сва наведена правила за минималну величину грађевинске парцеле и урбанистичке показатеље.

**Дозвољене делатности су оне које су еколошки и функционално примерене зони, те је потребно покренути поступак за одлучивање о изради процене утицаја пројекта на животну средину.**

За паркирање возила за објекте свих типова власници обезбеђују простор на сопственој парцели изван површине јавног пута по стандарду 1 паркинг-гаражно место на један стан, односно у случају објеката не-стамбене намене 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.

Број паркинг места одредити кроз израду пројектне документације, на основу датих норматива, према планираној делатности, односно технолошким потребама, броју посетилаца и броју запослених, а орјентационо 1ПМ на 70-100 м² БРГП.

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.

Грађевинска парцела је најмања земљишно – просторна јединица на којој се може градити са елементима: регулационом линијом према јавном путу, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама парцеле утврђене геодетским елементима у хоризонталном смислу.

Грађевинска парцела би требало да има облик правоугаоника или трапеза, са површином која одговара и омогућава изградњу објекта у складу са решењима из Плана, правилима о грађењу и техничким прописима.

Грађевинска парцела може се укрупнити парцелацијом, односно препарцелацијом, а према планираној или постојећој изграђености, односно планираној или постојећој намени грађевинксе парцеле.

Уколико се ради о пољопривредном земљишту, неопходно је извршити пренамену истог.

**Услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења:**

* ЈП за водоснабдевање и канализацију Водовод Владичин Хан број 557 од 09.03.2015.године,
* Телеком Србија ИЈ Врање, издата условна сагласност број 7152-64355/2 од 20.02.2015. године,
* ПД „Југоисток“ ДОО Електродистрибуција Врање – Сектор за енергетику и инвестиције, служба за инвестиције и основна средства Врање, број 2060/2 од 09.03.2015.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 имаоца јавних овлашћења, 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 и 145/2014) и Правилником којим се уређује садржина техничке документације.

Пројекат за грађевинску дозволу, зависно од врсте и намене објекта, садржи и пројекат заштите од пожара, односно пројекат лифта и ескалатора.

Пре издавања грађевинске дозволе неопходно је извршити пренамену земљишта уколико је то потребно, прибавити Решење о потреби израде процене утицаја на животну средину, односно процену утицаја на животну средину уколико се Решењем утврди неопходност исте и доставити доказе о регулисању правно-имовинских односа.

Инвеститор је у обавези да прибави техничку документацију и да се посебним писменим захтевом 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 и 145/2014).

Локацијски услови важе **12 месеци** од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу 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.

**О б р а з л о ж е њ е**

Илић Ивица, из села Репинце, поднео је захтев овом органу, под бројем 353-6/2015-04 за издавање локацијских услова за изградњу пословног објекта на кп.бр. 541/2 КО Репинце, Општина Владичин Хан, чија је површина 336м², 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 и 145/2014).

Уз захтев за издавање локацијских услова је приложено идејно решење будућег објекта, односно дела објекта (скица, цртеж, графички приказ) као и доказ о уплати админисративних такси.

У оквиру обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио горе наведене услове за пројектовање и прикључење од стране имаоца јавних овлашћења, као и копију плана издату од Службе за катастар непокретности бр. 953-1/2014-73;

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 и 145/2014), Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о обједињној процедури („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник РС“, број 22/2015) 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.

**Обрадио, НАЧЕЛНИК,**

**Марија Андрејевић, дипл.инж.арх. Драган Милосављевић,дипл.правник**