**Република Србија**

**ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН**

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

**комуналне и грађевинске послове**

**Број: 350-103/2015-04**

**05.02.2016.године**

**ВЛАДИЧИН ХАН**

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву Стошић Небојше из Владичиног Хана, ул. Ј.Гагарина број 31 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),Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС“, број 35/2015 и 114/2015), Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Пчињског округа број 25/2007) и Измена и допуна плана генералне регулације за насеље Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 7/2014), издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за реконструкцију и доградњу стамбено пословног објекта на кп.бр. 465/1 (П=480,00 м²) ,465/2 (П=651,00 м²) и 465/3 (П=6,00 м²) КО Владичин Хан, чија је планирана бруто укупна површина 532,53м². На предметној парцели постоји објекат бруто развијене грађевинске површине од 152,00 м² (објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта) који је предмет реконструкције и доградње.

**Правила грађења**  се утврђују на основу Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Пчињског округа број 25/2007) и Измена и допуна плана генералне регулације за насеље Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 7/2014).

Катастарске парцеле број 465/1,465/2 и 465/3 КО Владичин Хан за које се издају локацијски услови налазе у зони 2 – Центар, и припадају типичној насељској површини 4 – породично становање са слободностојећим објектима на узаним и дубоким парцелама.

У складу са Правилником о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015) предметни објекат припада клафификационим ознакама А112211 и Б123001.

Правила уређења и грађења која важе за изградњу предметног објекта, на кп.бр. 465/1,465/2 и 465/3 КО Владичин Хан:

* Индекс изграђености парцеле мах. 1,2.
* Најмања површина парцела 300 м2,
* Дозвољени степен заузетости парцеле до 50%,
* Спратност објекта до П+1+Пк,
* Проценат озелењених површина на парцели 30%,
* Паркирање: 1 ПМ/1 стан,
* Објекат може бити постављен на грађевинској парцели као слободностојећи.
* Грађевинска линија подудара се са регулационом линијом.
* Најмање дозвољена међусобна удаљеност бочних фасада објекта 4,0 м,
* Ако је међусобна удаљеност објекта мања од 4,0 м, на бочним фасадама објекта је дозвољено отварање прозора само помоћних просторија.
* Отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама објекта дозвољено је уколико је растојање од бочног суседа веће од 4,0 м,
* Забатне и калканске зидове третирати као уређени део фасаде, без отвора.
* Висина објекта не сме бити већа од 11,5 м, (растојање од нулте коте до коте венца). Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.
* Кота приземља не може бити нижа од коте улице, а највише 1,2 м, изнад нулте коте за стамбену намену и највише 0,2 м, за локале у приземљу.
* Висина назитка поткровне етаже може да износи највише 1,6 м, (рачунајући од пода поткровне етаже до венца). Дозвољена је изградња мансардних кровова, при чему је максималне дозвољена висина надзитка – од пода поткровне етаже до прелома кровне косине 1,6 м,
* Максимални нагиб кровне равни је 45˚ (раван од прелома кровне косине до слемена, код мансардних кровова). Решењем косих кровова обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат, односно суседну парцелу.
* Делови објекта орјентисани према улици (еркери, балкони, надстрешнице и слично) на нивоу првог спрата, могу прећи грађевинску линију највише 1,2 м, на највише 50% површине уличне фасаде. Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом од 45˚ од најближег отвора на суседном објекту.
* Отворене спољне степенице, се могу поставити испред грађевинске линије у простору предбаште, само ако савлађују висину до 0,9 м.
* Грађевинску парцелу оградити транспарентном оградом до висине од 1,6 м, односно до висине од 0,9 м када је у питању зидана ограда. Ограду поставити на регулациону линију, тако да се стубови, ограда, капија и врата налазе и отварају унутар грађевинске парцеле која се ограђује.
* Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле, на отвореном или у гаражи у склопу објекта.
* При изградњи подземних етажа обратити пажњу на ниво подземних вода и геотехничке препоруке.

 Дозвољене делатности су оне које су еколошки и функционално примерене зони становања и не могу ни на који начин угрожавати основну функцију објеката намењених за становање.

 За 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, важе напред наведена правила за минималну величину грађевинске парцеле и урбанистичке показатеље.

Приликом извођења радова придржавати се важних техничких и ЈУС прописа за ову врсту радова.

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.

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

* ЈКП „Водовод“ Владичин Хан број 104 од 19.01.2016.године,
* Телеком Србија - Регија Ниш, Извршна јединица Врање, издати технички услови за пројектовање и извођење радова број 7151-15328/1 од 15.01.2016.године,
* Технички услови, „Југоисток“ ДОО Електродистрибуција Врање – Сектор за енергетику и инвестиције, служба за инвестиције и основна средства Врање, број 28255/2 од 03.02.2016.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.

Саставни део локацијских услова је идејно решење које је подносилац приложио уз захтев.

**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**

Стошић Небојша из Владичиног Хана, ул. Ј. Гагарина број 31, поднео је захтев овом органу, под бројем 350-103/2015-04 за реконструкцију и доградњу стамбено пословног објекта на кп.бр. 465/1 (П=480,00 м²) ,465/2 (П=651,00 м²) и 465/3 (П=6,00 м²) КО Владичин Хан, 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-станица за снабдевање горивом моторних возила, израђено од стране стране „ОМЕГА“, Петра Станковића бр. 2, Владичин Хан, под бр. 01/12-15 од 10.12.2015.године, као и доказ о уплати административних такси.

У оквиру обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио горе наведене услове за пројектовање и прикључење објекта на инфраструктурне водове од стране имаоца јавних овлашћења, као и копију плана издату од Службе за катастар непокретности бр. 952-174/2015 од 31.12.2015.године.

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), Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС“, број 35/2015 и 114/2015), Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Пчињског округа број 25/2007) и Измена и допуна плана генералне регулације за насеље Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 7/2014) одлучено као у диспозитиву локацијских услова.

**УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:** На издате локацијске услове може се 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**