

Република Србија
ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН
Одељење за урбанизам, имовинско-правне,
Комуналне и грађевинске послове
ROP-HAN-1633-LOCH-5/2018
IV Број: 350-51/2/18-03
07.05.2018.године
ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву **Зорице Живковић**, [REDACTED], [REDACTED] за измену локацијских услова, који је поднео пуномоћник Мирко Вучковић из [REDACTED], 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 поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, број 113/2015, 96/2016 и 120/2017), 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 Враћа број 7/2014), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију породично стамбеног објекта П+1+Пк озакоњеног на кп.бр. 1069/2 (87.00 м²) КО Владичин Хан, класификациони број објекта 112111, категорија А (стамбена зграда са два стана до 400м²). Предметна парцела је земљиште под објектом који се задржава и предмет је реконструкције.

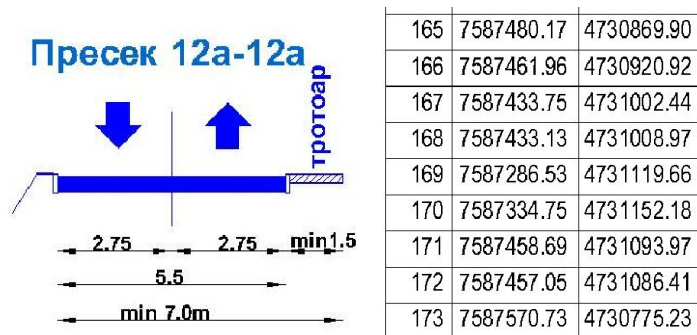
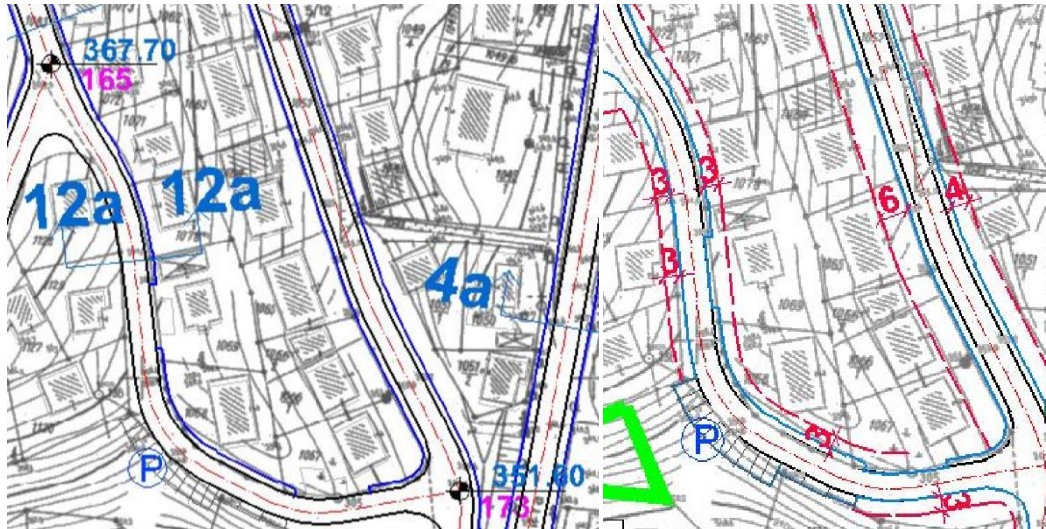
Правила грађења се утврђују на основу Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Пчињског округа број 25/2007) и Измена и допуна плана генералне регулације за насеље Владичин Хан („Сл. гласник Града Враћа број 7/2014), по коме је предметна парцела у зони 4 - „Кула“, ТНЦ 4 – породично становање са слободностојећим објектима на узаним и дубоким парцелама (стамбени блокови дефинисани нерегулисаном матрицом саобраћајница, врло мале просторне интервенције, могућа изградња нових објеката у затеченом градитељском кључу).



Извод (графички прилог) из ГеоСрбије и 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 Враћа број 7/2014)

Правила грађења која важе за предметну локацију су:

- Индекс изграђености парцеле мах. 1,2
- Најмања површина парцела 300 м²,
- Спратност објекта до П+1+Пот,
- Процент озелењених површина на парцели 30%,
- Паркирање: 1 ПМ/1 стан,



Извод (графички прилог) из ППР насеља Владичин Хан – саобраћајница и грађ. линија

- Објекат може бити постављен на грађевинској парцели као слободностојећи и објекат у прекинутом низу (објекат додирује једну бочну линију грађевинске парцеле).
- Грађевинска линија је на регулационој линији, а за изграђене стамбене зоне је на растојању од регулационе линије које се утврђује на основу позиција већине већ изграђених објеката (преко 50%),
- 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 третирају 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 надзатка – 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.
- Приступ парцели обезбедити са јавне саобраћајнице-директно или индиректно. Колске приступе за директан приступ појединачним парцелама са јавног пута предвидети са минималном ширином од 2.5 м.
- При изградњи подземних етажа обратити пажњу на ниво подземних вода и геотехничке препоруке.
- Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електрична енергија, ТК инсталације, водовод и канализација.

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.

Парцела мора испунити услов за грађевинску парцелу, директним или посредним приступом на јавну саобраћајницу. Најближа саобраћајница на овој локацији је ул. Димитрија Митића, планом предвиђена по пресеку 12а-12а.

За грађевинске парцеле на којима постојећи објекти не залазе у новопланиране регулације важе следећа правила:

- Могу се заменити новим, према условима из овог плана
- Могу се доградити, надградити и адаптирати у оквиру урбанистичких параметара прописаних овим планом (индекс заузетости, индекс изграђености, спратност, грађевинска линија)
- **За постојеће објекте који су премашили планом дефинисане урбанистичке параметре дозвољено је текуће, инвестиционо одржавање, али не и доградња и надоградња што се односи и на парцеле у централној зони код којих је индекс заузетости већи од планом дозвољени.**

Услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења:

- ЛП за водоснабдевање и канализацију „Водовод“ Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење број 352 од 12.02.2018.године,
- Телеком Србија – Дирекција за технику, Служба за планирање и изградњу Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова, број 7152-60217/4-2018 од 19.02.2018.године,
- ЕПС - Дистрибуција, Врање, Мишљење на локацију - сагласност број 8Т.1.1.0-Д-07.06-42155-18 од 23.02.2018.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.

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-идејни пројекат реконструкције 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.

Неопходно је извршити пренамену земљишта уколико је то потребно и доставити доказе о регулисању правно-имовинских односа.

Инвеститор је у обавези да прибави техничку документацију и да се посебним електронским захтевом обрати овом одељењу кроз ЦЕОП у циљу издавања решења о одобрењу за извођење радова на реконструкцији предметног објекта у складу са чланом 145. 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 решења издатог 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 планираних радова израђено од стране „АТЕЉБЕ ДВ“, [REDACTED], [REDACTED], под бр. 04/04-2018 (ГС+ ПА) од 23.04.2018.године.

У оквиру обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио горе наведене услове за пројектовање и прикључење од стране имаоца јавних овлашћења, копију плана издату од Службе за катастар непокретности Владичин Хан бр. 953-2/2018-6 од 02.02.2018.године и уверење РГЗ РС-Одељење за катастар Водова Врање под бр. 952-04-9/2018 од 07.02.2018.године да за територију Општине Владичин Хан није формиран катастар подземних водова и инсталација.

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 поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, број 113/2015, 96/2016 и 120/2017), 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 се може поднети приговор надлежном општинском већу, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

САМОСТАЛНИ САВЕТНИК
Милош Јовановић, д.и.а.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Љиљана Мујагић, дипл. пр. планер