

Република Србија
ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН
Одељење за урбанизам, имовинско-правне,
Комуналне и грађевинске послове
ROP-HAN-32179-LOC-1/2020
IV Број: 350-120/2020-03
24.11.2020.године
ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву Бобана Ивановића, ул. [REDACTED], [REDACTED], који је поднео пуномоћник Алекса Драгутиновић 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020), Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, број 68/2019), Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Пчињског округа број 25/2007), Измена и допуна плана генералне регулације за насеље Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 7/2014) и Измене и допуне планских докумената (Сл. Гласник Града Врања, 6/2019), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу породично-стамбеног објекта спратности П+Пк на кп.бр. 4012 (1356 м²) КО Владичин Хан, категорије А, класификациони број 111011 - стамбене зграде са једним станом (100%), бруто површине 208.50 м². На локацији нема објеката.

Правила грађења се утврђују на основу Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Пчињског округа број 25/2007), Измена и допуна плана генералне регулације за насеље Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 7/2014) и Измена и допуна планских докумената: Измене и допуне Плана генералне регулације за насеље Владичин Хан и Плана генералне регулације насеља Владичин Хан (Сл. Гласник Града Врања, 6/2019), по коме се предметна парцела налази у зони Падина-Рудеж до Дуланског потока - 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).



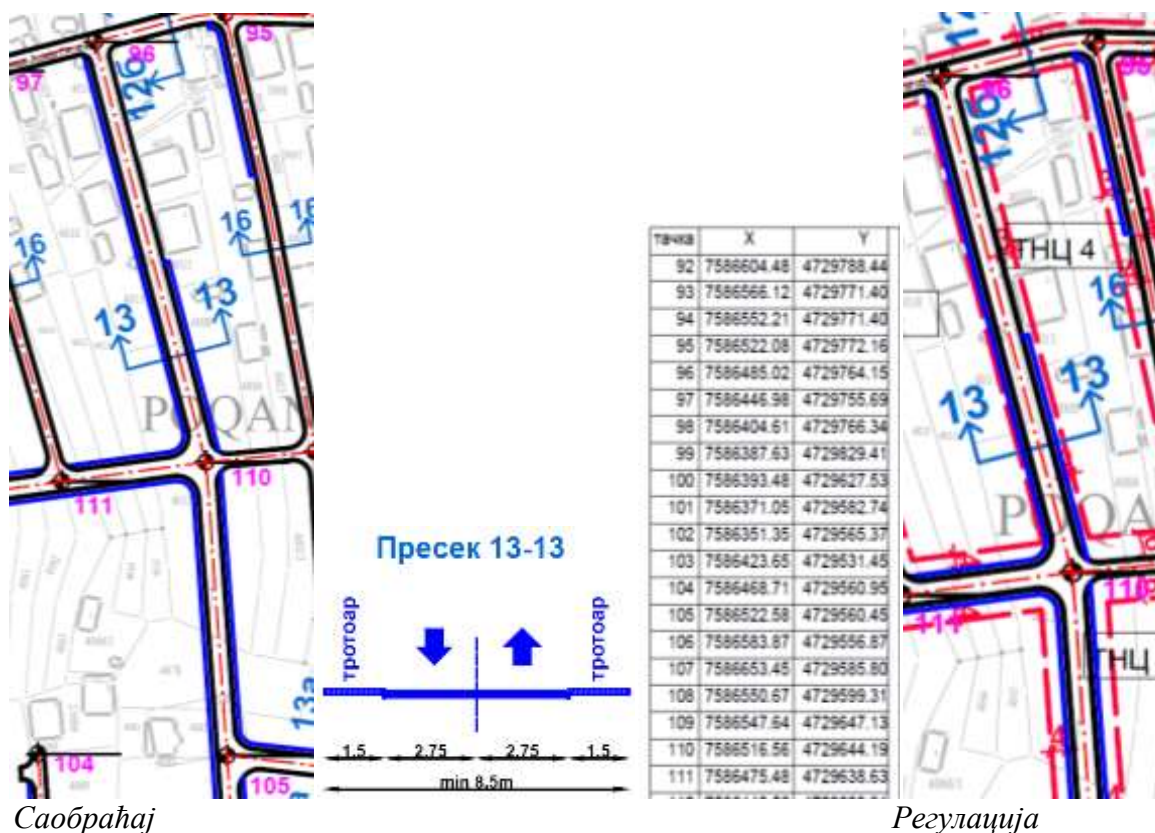
Извод из ГеоСрбије



Извод из ППР-намена

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,



- Објекат може бити постављен на грађевинској парцели као слободностојећи и објекат у прекинутом низу (објекат додирује једну бочну линију грађевинске парцеле).
- Грађевинска линија је дата у графичком прилогу изнад, 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 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 етажне може да износи највише 1,6 м, (рачунајући од пода поткровне етажне до венца). Дозвољена је изградња мансардних кровова, при чему је максималне дозвољена висина надзатка – од пода поткровне етажне 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.

Доминантна намена	Компатибилне намене
Породично становање	Услугне делатности, непроизводно пословање, зеленило, одговарајући објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре,

Услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења:

- ЛП за водоснабдевање и канализацију „Водовод“ Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење број 3179 од 16.11.2020.године,
- ЛП за комунално уређење Владичин Хан, Услови за пројектовање/прикључење бр. 1580 од 23.11.2020.године.
- Телеком Србија – Дирекција за технику Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова, број А334-349476/4-2020 од 10.11.2020.године,
- ЕПС Дистрибуција - Огранак Врање, Мишљење – Услови за пројектовање и прикључење број 8Т.1.1.0-Д-07.06-331822-20 од 19.11.2020. године (Уговор+потврда+захтев),

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.

Приступ до постојеће саобраћајнице ће се обезбедити посредно преко приватног колског пролаза на кп.бр. 4012 КО Владичин Хан и на тај начин ће се испунити услов да парцела буде грађевинска парцела до реализације планиране саобраћајнице.

Како је за потребе изградње објекта, односно извођења радова у складу са планским документом потребно спровођење препарцелације ради издвајања земљишта за изградњу објекта јавне намене-саобраћајница, постоји обавеза да се пре подношења захтева за грађевинску дозволу спроведе препарцелација у складу са Законом (чл. 10, став 5. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем - „Сл. Гласник РС“, број 68/2019).

Инвеститор је у обавези да изради пројектно-техничку документацију у складу са Законом о планирању и изградњи РС („Сл. Гласник РС“, број 72/09, 81/09, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020) и Правилником којим се уређује садржина техничке документације.

Инвеститор је у обавези да прибави техничку документацију и да се посебним електронским захтевом обрати овом одељењу преко Система електронске обједињене процедуре за добијање грађевинске дозволе, а у складу са чл. 135. Закона о планирању и изградњи РС („Сл. Гласник РС“, број 72/09, 81/09, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020).

Локацијски услови важе **две године** 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.

Уз захтев за издавање локацијских услова је приложено идејно решење планираног породично–стамбеног објекта израђено од стране Агенције за архитектуру и менаџмент „АМА 6“, ул. [REDACTED], [REDACTED], под бр. 50/2020 од септембра, 2020.године (главна свеска + пројекат архитектуре).

У оквиру обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио горе наведене услове за пројектовање од стране имаоца јавних овлашћења и Уверење за водове Службе за катастар водова Врање под бр. 952-04-308-4663/2020 од 04.11.2020.године и копија плана издата од Службе за катастар непокретности Владичин Хан бр. 952-04-074-18828/2020 од 04.11.2020.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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020), Правилника о класификацији објекта („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, број 68/2019), Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Пчињског округа број 25/2007), Измена и допуна плана генералне регулације за насеље Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 7/2014) и Измена и допуна планских докумената (Сл. Гласник Града Врања, 6/2019) 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