

Република Србија  
ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН  
Одељење за урбанизам, имовинско-правне,  
Комуналне и грађевинске послове  
ROP-HAN-24644-LOC-1/2020  
IV Број: 350-84/20-03  
22.09.2020.године  
ВЛАДИЧИН ХАН

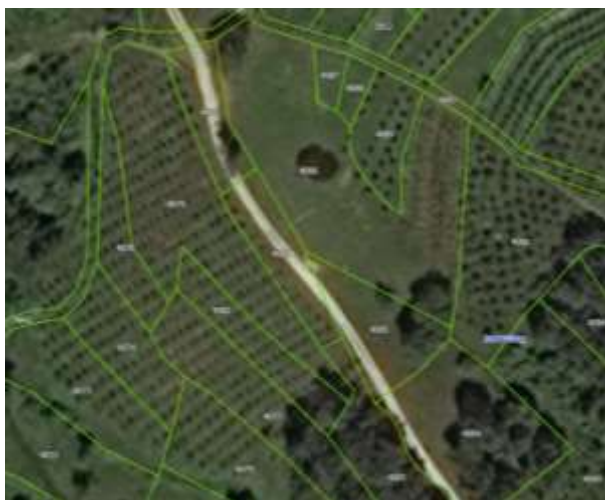
Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву **Жељка Влаховића**, ул. [REDACTED], [REDACTED], који је поднео пуномоћник Драгана Станковић из [REDACTED], а на основу члана 53а. 54. 55. 56. и 57. Закона о планирању и изградњи РС, («Сл. гласник РС», број 72/09, 81/09-исправка и 64/10-УС, 24/2011, 121/2012-УС, 42/13-УС, 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) и Просторног плана Општине Владичин Хан („Сл. гласник Града Враћа“, број 22/2010), издаје

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

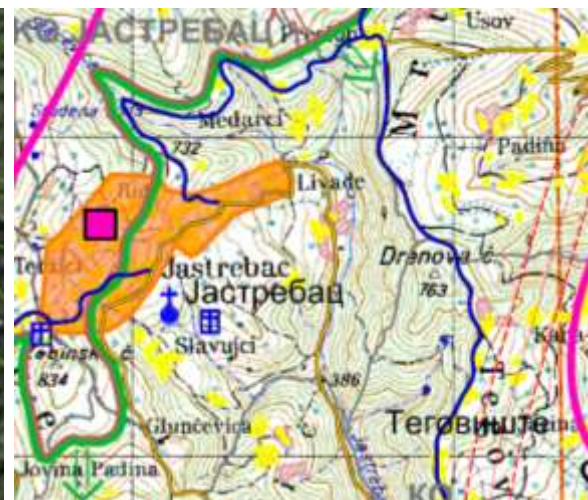
**за изградњу пољопривредног објекта (фаза 1 - пољопривредни објекат за складиштење сировине и занатску прераду воћа, спратности П+0 и фаза 2 - пољопривредни објекат за смештај машина и пољопривредне опреме, спратности П+1), на к.п. бр. 4086 (2550м<sup>2</sup>) К.О. Јастребац**, објекат категорије А, класификациони број 127121 – зграде за узгој, производњу и смештај пољопривредних производа до 600м<sup>2</sup> (фаза 1 – бруто површине 169.25 м<sup>2</sup> - 33,55%) и 127141 – остале пољопривредне зграде до 600м<sup>2</sup> (фаза 2 – бруто површине 335.18м<sup>2</sup> - 66,45%). На парцели нема изграђених објеката.

**Правила грађења** се утврђују на основу Просторног плана општине Владичин Хан („Сл. гласник Града Враћа“, број 22/2010).

Катастарска парцела број 4086 КО Јастребац за коју се издају локацијски услови налази се у селу Јастребац, Општина Владичин Хан које представља локални центар. Предметна локација излази директно на кп.бр. 4892 и 4897 обе КО Јастребац (некатегорисани пут). Пројектном документацијом је предвиђен приступ са кп.бр. 4897 КО Јастребац.



Извод из ГеоСрбије



Извод из Просторног план

## Правила грађења за изградњу на кп. бр. 4086 КО Јастребац су:

- Спратност објекта износи **II** до **II+1+IIIк** односно **II+2**, без обзира на тип изградње
- Највећа дозвољена висина објекта је **12** метара
- Индекс изграђености парцеле **мах. 1,0**
- Минимална површина грађевинске парцеле је **300** м<sup>2</sup> за слободностојећи објекат,
- Дозвољени степен заузетости парцеле до **40%**,
- Растојање грађевинске од регулационе линије износи најмање **5,0** метра, уколико се парцела не ослања на регионални или магистрални пут - у том случају, поштовати услове надлежног јавног предузећа које управља предметном саобраћајницом,
- За изграђене стамбене зоне растојање од регулационе линије утврђује се на основу позиција већине већ изграђених објеката (преко 50%),
- Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле (осим објеката у непрекинутом низу) на делу бочног дворишта претежно северне оријентације износи **1,50** метара, односно на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације износи **2,50** метара,
- У објектима за становање са пословањем, дозвољене делатности су оне које су еколошки и функционално примерене зони становања.
- Однос становања и делатности у стамбеном објекту одређује се тако да површина за делатности у стамбеном објекту износи до **40%** укупне бруто површине.
- На парцелама породичног становања могу бити заступљене компатибилне намене: трговина, пословање, услуге и др. које се претежно развијају у приземљима објеката, а које не угрожавају основну намену-становање као и животну средину,
- Нови објекат се може градити на растојању мањем од дозвољеног уз претходно прибављену сагласност власника, односно корисника суседне парцеле. У том случају, на калканском зиду новог објекта забрањени су било какви наспрамни отвори,
- Међусобна удаљеност за слободностојеће објекте на парцели износи најмање **4,0** метара,
- Изграђени стамбени објекти чија међусобна удаљеност износи мање од **3,0** метра, у случају доградње, надградње и реконструкције не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија,
- Парцеле у сеоском насељу се оградају транспарентном оградом до висине од **1,4** м, односно до висине од **0,9** м када је у питању зидана ограда,
- Ограду поставити на регулациону линију према протоколу регулације, уз сагласност суседа, тако да се стубови, ограда, капија и врата налазе и отварају унутар грађевинске парцеле која се оградајује,
- Парцеле чија је кота нивелета виша од **0,90** м од суседне, могу се оградајивати транспарентном оградом до висине од **1,40** м која се може постављати на подзид (шкарпу),

- Ограде између суседних парцела уколико се ограђују треба да буду зелене-жива ограда која се сади у осовини границе парцеле или транспарентне ограде висине до **1,40** м које се постављају према катастарском плану и операту и то тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Изузетно, ограде међу суседима могу бити пуне зидане до висине **1,40** м, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде,
- Ограде објеката на углу не могу бити више од **0,90** м рачунајући од коте тротоара, због заштите визуелне предности раскрснице,
- Врата и капије на уличној огради не могу се отворати изван регулационе линије,
- За паркирање возила за сопствене потребе власници обезбеђују простор на сопственој парцели изван површине јавног пута.

### На пољопривредном земљишту у складу са Законом дозвољена је изградња:

- објеката у функцији пољопривреде,
- стамбених објеката пољопривредног домаћинства,
- економских објеката пољопривредног домаћинства,
- објеката на којима се одржавају сточне пијаце, сајмови и изложбе,
- објеката инфраструктуре и саобраћајница у складу са просторним или урбанистичким планом,

За стамбене зграде пољопривредног домаћинства:



### За економске зграде пољопривредног домаћинства:

- Економски објекти у економском дворичишту су производни објекти за прераду пољопривредних производа и објекти за складиштење пољопривредних производа: пушнице, сушнице, кош, амбар, магацин хране објекти за смештај стоке (сточне стаје - живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници и објекти намењени исхрани стоке и сл.
- Помоћни објекти уз економске објекте су гараже или надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила,) испусти за стоку, ђубришне јаме – ђубришта, пољски клозети и сл.
- Локацијском дозволом утврђује се позиција економских и помоћних објеката у односу на грађевинску линију уз примену најмањих дозвољених растојања у овим правилима.
- Растојања за нове помоћне и економске објекте у односу на границу суседне парцеле када се економски објекти и економско дворичиште суседних парцела, непосредно додирују, износи најмање 1,50 метара.
- Када се економско дворичиште једне парцеле непосредно наслања на стамбено дворичиште друге парцеле (за нове објекте), примењују се правила о међусобној удаљености објеката.
- Међусобна удаљеност објеката износи од стамбеног објекта до сточне стаје, најмање 15,0 метара, од стамбеног објекта до ђубришта и пољског клозета најмање 20,0 метара
- Друга међусобна растојања економских и помоћних објеката зависе од облика организације економског дворичишта, уз услов да прљави објекти буду оријентисани тако да доминантни ветрови дувају од чистих објеката .
- Живи извор воде на парцели мора бити на вишој коти од ђубришта и пољског клозета, а најмање растојање износи 20,0-25,0 метара,

## **ПОСЛОВНИ И КОМЕРЦИЈАЛНИ ОБЈЕКТИ У НАСЕЉИМА**

За пословне објекте, објекте трговине, занатства, угоститељства и других делатности, еколошки и функционално прихватљивих према свим важећим прописима који регулишу заштиту околине од загађења, осим општих правила градње, важе следећа правила за минималну величину грађевинске парцеле и урбанистички показатељи:

- Минимална површина грађевинске парцеле – 400 m<sup>2</sup>
- Минимална ширина фронта грађевинске парцеле –15 m.

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

### **Услови на локацију од стране Јавних предузећа:**

- ЈП за водоснабдевање и канализацију Водовод, Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење број 2436 од 14.09.2020.године;
- Телеком Србија-Дирекција за технику-Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова број А334-283738/2-2020 од 15.09.2020.године;
- ЕПС Дистрибуција, Огранак Врање – Мишљење-Сагласност на локацију број 8Т.1.1.0.-Д-07.06-262151-20 од 18.09.2020. године;
- Одговор самосталног стручног сарадника за заштиту животне средине по питању процене утицаја на животну средину IV бр. 501-37/2020-03 од 21.09.2020.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-пројекат за грађевинску дозволу у складу са Законом о планирању и изградњи РС («Сл. гласник РС», број 72/09, 81/09-исправка и 64/10-УС, 24/2011, 121/2012-УС, 42/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020) и Правилником којим се уређује садржина техничке документације («Сл. гласник РС», број 73/2019).

Пре издавања грађевинске дозволе неопходно је доставити доказе о регулисању правно-имовинских односа и извршити пренамену земљишта у грађевинско уколико то није већ учињено или надлежно Министарство не каже другачије.

**Катастарска парцела која је предмет изградње мора задовољити услов за грађевинску працелу у смислу површине и директног/посредног приступа на јавну саобраћајницу.**

Инвеститор је у обавези да прибави техничку документацију и да се посебним електронским захтевом кроз електронску обједињену процедуру 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-исправка и 64/10-УС, 24/2011, 121/2012-УС, 42/13-УС, 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/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 „EPIC DESIGN“ доо, [REDACTED], ул. [REDACTED], [REDACTED], под бр. 2020У002-ИДР-ГС, август 2020. године (главна свеска) и под бр. 2020У002-ИДР-А01 (пројекат архитектуре).

У оквиру електронске обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио копију плана бр. 952-04-074-15037/2020 од 14.09.2020.године издату од стране Службе за катастар непокретности Владичин Хан, уверење да за предметну парцелу не постоје евидентирани подземни и надземни водови бр. 952-04-308-3716/2020 од 11.09.2020.године издато од стране Службе за катастар непокретности Врање, као и услове за пројектовање и прикључење од стране имаоца јавних овлашћења који су саставни део ових локацијских услова.

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-исправка и 64/10-УС, 24/2011, 121/2012-УС, 42/13-УС, 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) 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.

**САМОСТАЛНИ САВЕТНИК**  
Милош Јовановић, д.и.а.

**РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА**  
Љиљана Мујагић, дипл. пр. планер