

Република Србија

ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне,

Комуналне и грађевинске послове

ROP-HAN-39990-LOC-1/2021

IV Број: 350-125/2021-03

01.12.2021. године

ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву Мирјане Илић, 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-исправка и 64/10-УС, 24/2011, 121/2012-УС, 42/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, број 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС“, број 115/2020) и Просторног плана Општине Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања“, број 25/2021), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију стамбеног објекта (брuto површине 76,50m²) и изградњу стамбеног објекта-брвнаре (брuto површине 36,50 m²) и базена (брuto површине 209,15m²) на кп.бр. 446 (2522 m²) КО Кацапун, стамбени објекти су категорије А, класификациони број 111011 (издвојене куће за становање или повремени боравак) док је базен објекат категорије Г, класификациони број 241221 (остале грађевине за спорт и рекреацију). На парцели постоје два објекта који се задржавају.

Правила грађења се утврђују на основу Просторног плана општине Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања“, број 25/2021).

Предметна локација је у директној вези са О25 – општинским путем другог реда Лепеница – Кацапун – Св.Илија, док се у близини налази и некатегорисани пут на кп.бр. 2231 КО Кацапун као и зона антиерозионе заштите бујичних токова.

Правила уређења и грађења која важе за кп. бр. 446 КО Кацапун су:

Правила за етно целине стамбене и туристичке оријентације

Зоне етно целина стамбене и туристичке оријентације обухватају засеок села на контакту речних долина и њихових обода и брежуљкато – планинских терена и њиховог окружења и друге групације разбијених објеката и засеока.

Дозвољена је изградња објеката у функцији викенд становања (кућа за одмор), етно и еко туризма, са пратећим садржајима уз обавезно поштовање градитељског наслеђа овог краја.

Поред етно–туризма у овим зонама оријентација становништва је на компатибилним делатностима: првенствено производњи здраве хране, пчеларству и сл. Садржаји у оквиру ових локалитета и засеока треба да употпуне понуду у оквиру етно–туризма, а предуслов је и комунално опремање простора, које треба да обезбеди сигурно напајање, у првом реду електричном енергијом и водом, као и безбедну евакуацију отпадних вода и смећа. Напомиње се да је снабдевање електричном енергијом могуће и из алтернативног извора (у складу са еколошким захтевима), до изградње водоводне мреже могућа је изградња или снабдевање водом каптирањем извора, а до изградње канализационе мреже на парцелама се дозвољава, за потребе одвођења отпадних вода, изградња појединачних или заједничких септичких јама, у складу са нормативима прописаним за ову врсту објеката.

За ове целине примењују се правила грађења и регулације у насељима ретке насељености и породичне изградње, с тим да ће се у овим зонама потенцирати реконструкција и адаптација постојећих објеката или изградњу нових објеката у етно–стилу од природних материјала, првенствено на постојећим изграђеним парцелама или погушћавањем постојећих засеока или минималном изградњом по њиховом ободу.

По правилу објекте градити на падинама и местима која нису погодна за пољопривредне радове (како би се сачувале равне пашњачке површине за рекреативне активности, сточарство, као и изградњу неопходне инфраструктуре, пејзажно уређење, стазе за шетњу, и сл.).

Архитектонско обликовање објеката ускладити са архитектуром постојећих објеката карактеристичних за овај крај, а уз сагласност органа градске управе надлежног за послове урбанизма.

За изградњу користити природне материјале (по могућству аутохтоне материјале).

Кровове радити као двоводне, четвороводне или сложене са падовима кровних равни као на постојећим објектима.

Посебно се наглашава да урбанистички параметри у зонама које су удаљене од главних саобраћајница и налазе се у сточарским планинским зонама морају бити примерени сеоском амбијенту како би се очувале пејзажне и амбијенталне вредности. С обзиром да се овде ради о сточарским зонама са старим појединачним објектима катунског типа, препоручују се: минимална величина парцеле за градњу је 20 ари, минимално растојање објекта од границе парцеле 5 m, максимални индекс заузетости 5%, максимални индекс изграђености 0,05 максимална

спратност објеката П + Пк и максимална бруто развијена грађевинска површина без обзира на величину парцеле 120 м².

Правила градње и регулације за објекте мешовитог типа – пословни и стамбени објекти

По правилу се разрада већих комплекса овог типа ради кроз урбанистички пројекат. Појединачни услови који се односе на поједине објекте и целине даваће се у склопу локацијских услова.

Растојање грађевинске од регулационе линије за објекте утврђује се према типу планиране односно постојеће изградње и износи најмање 3 м.

Растојање грађевинске од регулационе линије за објекте утврђује се према типу планиране односно постојеће изградње и износи најмање 3,0 метра:

За зоне изграђених објеката растојање грађевинске линије новог објекта од регулационе линије утврђује се на основу позиција већине већ изграђених објеката (преко 50 %).

Објекти се граде без растојања грађевинске од регулационе линије када се регулациона линија поклапа са грађевинском линијом.

Међусобна удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 5,0 метара, а за изграђене објекте чије удаљење износи мање од 4,0 метара, не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија,

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, удаљења од суседних објеката утврђују се Локацијским условима према типу изградње и уз примену одговарајућих минималних удаљења из овог правила,

Минимално растојање основног габарита (без испада) слободностојећег објекта и линије суседне грађевинске парцеле је најмање 2,0 метра, а за изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање, не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија,

Највећа дозвољена спратност објеката може бити П + 4 +Пк

Сви објекти могу имати подрумске и суртеренске просторије осим у случају да постоје сметње геотехничких и хидротехничких карактера.

Највећа дозвољена висина објекта не може прећи 22,0 метара.

Паркирање возила за објеката свих типова изградње обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута по стандарду паркирања односно гаражирања једно паркинг (гаражно) место на један стан

Изузетно у изграђеном насељу могуће је формирање посебне грађевинске парцеле за изградњу колективне гараже, уколико за то постоје објективни услови.

Делатности у стамбеном објекту може бити до 60% укупне нето површине. Дозвољене делатности су оне које су еколошки и функционално примерене зони вишепородичног становања и не могу ни на који начин угрожавати основну функцију објеката намењених за становање.

Пословни и комерцијални објекти у насељима

За објекте овог типа (који су изван обухвата усвојених урбанистичких планова) порепоручује се израда урбанистичког пројекта у складу са мишљењем Комисије за планове. Појединачни услови који се односе на поједине објекте и целине даваће се у склопу локацијских услова.

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 опшних правила градње, важе следећа правила за минималну величину грађевинске парцеле и урбанистички показатељи:

– Минимална површина грађевинске парцеле – 400 м²

– Минимална ширина фронта грађевинске парцеле –15 m

У већим објектима које се користе за сервисне зоне и паркинг; централни објекат са спортским, комерцијалним, забавним и рекреативним садржајима - максимална спратност је према висини спортске хале, до П+3.

Локацијским условима се утврђују правила за објекте и делове објеката нестамбене намене по стамбеним зонама из ових правила, и то за пословне, комерцијалне, услужне, занатске, производне, комуналне објекте, као и друге објекте или делове објеката по врсти и намени, а који нису у супротности са карактером претежне намене и чијом изградњом се не нарушавају услови становања, животна средина, као ни оријентациони параметри конкретног типа изграђености.

Објекти туристичке и спортско-рекреативне намене - Објекти у функцији туризма

По правилу се разрада већих комплекса овог типа ради кроз урбанистички пројекат. Појединачни услови који се односе на поједине објекте и целине даваће се у склопу локацијских услова.

Врста и намена објеката који се могу градити: Објекти туристичке супраструктуре, различитог типа и садржаја. Ови објекти се могу реализовати као самостални објекти на парцели (основна намена) или мешовито са наменом становања (у стамбеном делу дворишта, у оквиру стамбених или пратећих објеката на парцели, као ревитализовани постојећи објекти или новозизграђени објекти у функцији туризма), према правилима за површине и објекте туристичке супраструктуре, односно за зоне становања. Најчешће су то угоститељски објекти за смештај (са или без исхране) и исхрану. Планиране врсте туристичког смештаја обухватају: сеоско туристичко домаћинство и домаћу радиност (соба/стан за издавање – „гостинска смештајна јединица”, „гостинска кућа”, туристички апартман, етно објекат – „еколоџ” и сл.), пансион, мотел, хотел, апартмански блок, етно-насеље, планинарски и ловачки дом, шумарске, ловачке и планинарске куће, одмаралиште и сличне објекте.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена: све делатности које угрожавају основну намену и животну средину негативним утицајима (бука, вибрације, гасови, мириси, отпадне воде и друга штетна дејства).

Изградња туристичких центара вршиће се по принципу концентрисаних грађевинских површина, на слободном земљишту које није под шумом, углавном на падовима већим од 10%, како би се сачувале равне пашњачке површине за рекреативне активности, сточарство и изградњу саобраћајне и друге инфраструктурне мреже.

Архитектуром објеката треба тежити ка стварању јединственог архитектонског и ликовног израза, препознатљивог кроз форме које проистичу из архитектонског наслеђа подручја, уз примену природних и традиционалних материјала.

Тип изградње треба да буде „лавиљонски” са разбијањем маса, у вертикалном и у хоризонталном габариту, са максималним увођењем зелених површина у изграђене комплексе.

Треба тежити ка избору оних локација које су заклоњене у пејзажу и које нису сапедиве са истакнутих видиковаца и доминантних тачака у простору.

Објекти за смештајне капацитете треба да се граде у складу са архитектуром поднебља – моравски стил, инспирисаном традиционалним градитељством подручја, са природним материјалима и у волуменима који су примерени структури амбијента – морфологији, биљном покривачу и др.

Грађевинске парцеле са туристичким објектима морају да имају приступ са јавног пута.

Ширина фронта парцеле треба да је већа од 15 м.

Компатибилни садржаји и врсте објеката: становање, компатибилне јавне и услужне намене (објекти у функцији заштићених подручја, јавне службе и сервиси од интереса за туризам) и други комплементарни садржаји туристичке супструктуре (изложбени простори, простори за информисање, предаха, снабдевање, рекреацију, едукацију и забаву туриста).

Врста објекта	Макс. Спратност (препоруча)*	ИИ	ИЗ	Напомена
Апартманска насеља	П+1+Пк	0,6	30%	
Хотели 1, 2 и 3*	П+4+Пк	2,0	50%	
Мини и омп. хотели	П+3	1,6	50%	
Комерцијални	П+1	0,8	50%	
Угоститељски	П+1+Пк	0,3	20%	
Планинарски дом	П+2+Пк	0,3	30%	
Ловачка кућа	П+1+Пк	0,2	20%	монтажни
Спортско-рекреативни	П	0,8	80%	
Етно комплекс	П+Пк	0,5	50%	
Ауто камп	П	0,2	20%	привремени

Простори и објекти у функцији спорта и рекреације

Планински и брежуљкасти предели се, у целини, сматрају подручјем рекреације, изузев простора за који је утврђен режим заштите природе у оквиру Специјалног резервата „Кукавица“, односно ако просторним или урбанистичким планом за поједине просторе није другачије одређено.

На подручју су предвиђене површине за рекреативне активности у природи, које прати одговарајуће уређење терена. Под уређењем се подразумева извођење стаза, одморишта, надстрешница и других прихватних објеката према условима утврђеним у просторном или урбанистичком плану.

Код уређивања рекреативних површина обавезна је употреба природних материјала без интервенција на терену које доводе до промена природних карактеристика земљишта, користећи постојеће природне ливаде, стазе и др. Сви изграђени објекти треба да буду од камена и

дрвета, у традицији народног неимарства подручја.

Грађевински уређени спортско-рекреативни терени лоцирају се искључиво уз туристичке објекте, у оквиру грађевинских подручја, као део организоване, секундарне туристичке понуде.

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

Услови на локацију од стране Јавних предузећа:

- ЈП „Водовод“, Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење број 3770/21-3836 од 26.11.2021. године,
- Телеком Србија-Дирекција за технику-Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова број Д211-526596/3-2021 од 19.11.2021.године,
- Електродистрибуција, Огранак Врање – Мишљење на локацију, Сагласност број 8Т.1.1.0-Д-07.06-303227-21 од 30.11.2021. године,
- Министарство заштите животне средине РС – Ова врста објекта се не налази на Листи 1 - пројекти за које се обавезно израђује процена утицаја и на Листи 2 – пројекти за које се процењује значајан или могућ утицај на животну средину, **те не подлеже процедури процене утицаја,**

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 ошпети суседне објекте, а ако дође до оштећења да евентуалну штету надокнади.

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 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, 9/2020 и 52/2021) 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.

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, 9/2020 и 52/2021).

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 Агенције за архитектуру и менаџмент „АМА Б“; [REDACTED], ул. [REDACTED] под бр. 97/2021 од 15.10.2021.године (главна свеска + пројекат архитектуре 1/1, 1/2 и 1/3).

У оквиру електронске обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио копију плана бр. 952-04-074-24113/2021 од 16.11.2021.године издату од стране Службе за катастар непокретности Владичин Хан, Уверење са подацима катастра водова бр. 952-04-308-1978/2021 од 15.11.2021.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, 9/2020 и 52/2021) Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, број 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС“, број 115/2020) и Просторног плана општине Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања“, број 25/2021) одлучено као у диспозитиву локацијских услова.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУна 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