

Република Србија  
ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН  
Одељење за урбанизам, имовинско-правне,  
Комуналне и грађевинске послове  
ROP-HAN-5167-LOC-1/2021  
IV Број: 350-13/2021-03  
18.03.2021.године  
ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву Бобана Тошића, [REDACTED], који је поднео пуномоћник Новица Мирчић 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), Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС“, број 115/2020), 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 Враћа број 7/2014) и Измене и допуне планских докумената (Сл. Гласник Града Враћа, 6/2019), издаје

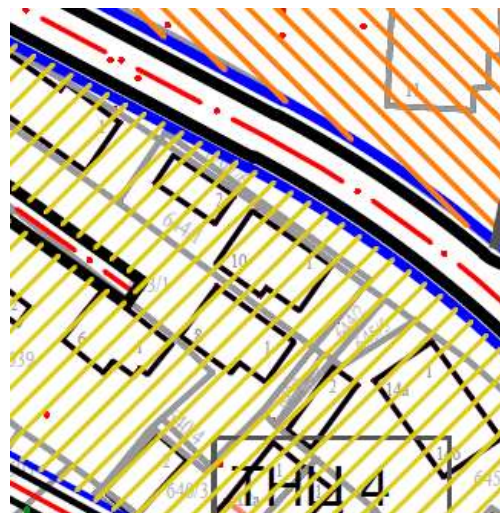
### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу пословно-стамбеног објекта спратности П+1 на кп.бр. 644/1 (310 м<sup>2</sup>) КО Владичин Хан, категорије В, класификациони број 126421 – остале зграде за здравствену заштиту (лекарске ординације – 41 %) и класификациони број 111011 - стамбене зграде са једним станом (59 %), бруто површине 121.00 м<sup>2</sup>. На локацији постоји објекат који се задржава.

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 Враћа 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 Враћа, 6/2019), по коме се предметна парцела налази у зони 2 – Центар, 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).



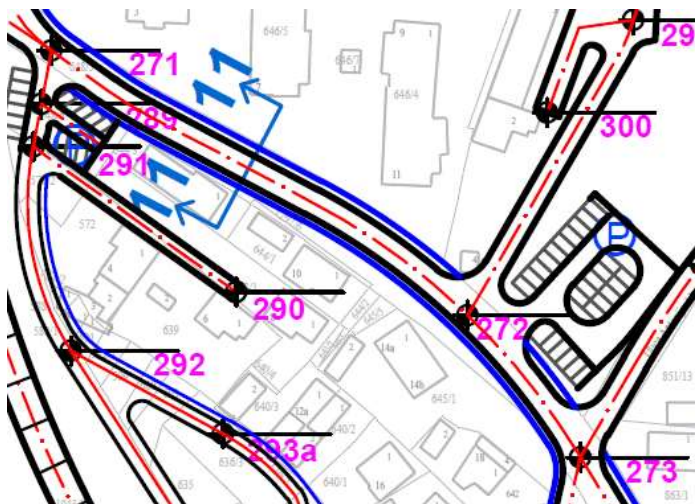
Извод из ГеоСрбије



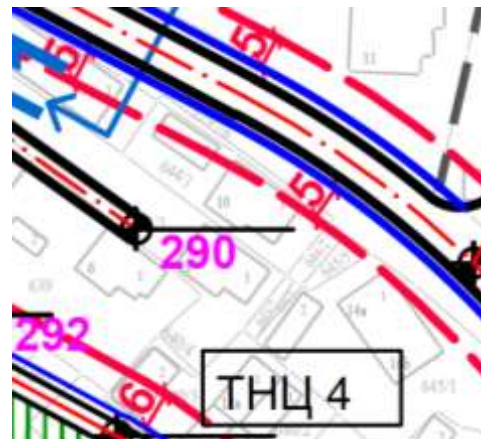
Извод из ПГР-намена

Правила грађења која важе за предметну локацију су:

- Индекс изграђености парцеле мах. 1,2
- Најмања површина парцела 300 м<sup>2</sup>,
- Спратност објекта до П+1+Пот,
- Процент озелењених површина на парцели 30%,
- Паркирање: 1 ПМ на 1 стан / 1 ПМ на 80м<sup>2</sup> делатности,



Саобраћај



Регулација

270	7587472.43	4729383.91
271	7587523.34	4729600.14
272	7587613.94	4729542.38
273	7587638.46	4729511.38
274	7587659.88	4729475.52
275	7587681.03	4729406.18



- 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 надзитка – 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. Парцела излази на ул. Моше Пијаде.
- 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 581 од 09.03.2021. године,
- Телеком Србија – Дирекција за технику Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова, број А334-89842/4-2021 од 09.03.2021.године,
- ЕПС Дистрибуција - Огранак Врање, Услови за пројектовање и прикључење број 8Т.1.1.0-Д-07.06-74009-21 од 17.03.2021. године (Уговор+потврда+захтев),
- 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 оштети суседне објекте, а ако дође до оштећења да евентуалну штету надокнади.

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 пословно–стамбеног објекта израђено од стране радње за пројектовање и извођење грађевинских радова „ОМЕГА“, [REDACTED], [REDACTED], под бр. 03/2021 од јануара, 2021.године (главна свеска) и под бр. 3-А/2021 од јануара, 2021.године (пројекат архитектуре).

У оквиру обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио горе наведене услове за пројектовање од стране имаоца јавних овлашћења, Уверење за водове Службе за катастар водова Врање под бр. 952-04-308-495/2021 од 03.03.2021.године и копију плана издату од Службе за катастар непокретности Владичин Хан бр. 952-04-074-3479/2021 од 02.03.2021.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 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), Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС“, број 115/2020), 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