

Република Србија

ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне,

Комуналне и грађевинске послове

ROP-HAN-16448-LOCA-2/2021

IV Број: 350-67/2021-03

29.07.2021.године

ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву за измену локацијских услова Станислава Стојиљковића, ██████████, ██████████, који је поднео пуномоћник Драган Стаменковић из ██████████, 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, 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 Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 11/2021), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу породично-стамбеног објекта спратности П+1 на кп.бр. 2546 (547 м²) КО Владичин Хан, објекат категорије А, класификациони број 111011 (стамбене зграде са једним станом – издвојене куће за становање / 100%), бруто површине 267,60 м². На локацији нема постојећих објеката.

Правила грађења се утврђују на основу Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 11/2021), по коме се предметна парцела налази у зони 6 – Трач, ТЦ 3 – породично становање са слободностојећим објектима на парцели.

Правила грађења која важе за кат. парцелу број 2546 КО Владичин Хан, а везано је за ТЦ 3 - породично становање са слободностојећим објектима на парцели:

- Индекс изграђености парцеле мах. 0,8
- Најмања површина парцела 300 м²,
- Спратност објекта до П+1+Пк/Пс (9,0м до коте венца, 12,5м до коте слемена), Пк (поткровље) – простор унутар кровне конструкције са надзитком до 1,6м, Пс (повучен спрат) – последња етажа повучена од фасадне равни мин 1,5 м
- Процент озелењених површина на парцели 35%,
- Паркирање: 1 ПМ/1 стан и 1 ПМ/80 м²,
- Грађевинска линија на 3,0м од регулационе линије

На свим локацијама планског документа, где је констатовано да се општинско земљиште налази између парцеле власника и планиране градске саобраћајнице, омогућити припајање истог приватним парцелама, у складу са наменом површина којој парцеле припадају а по захтеву заинтересованих лица.

Формирање грађевинских працела у оквиру сваке целине врши се у складу са општим правилима парцелације и правилима парцелације датим за сваку поједину типичну целину. Предметна парцела је у директној вези са планираном саобраћајницом по пресеку 14-14 (коловозне траке 2x3,0м, једнострано тротоар уз предметну парцелу ширине 0-3,0м).

676 7588364.95 4730058.8
677 7588345.91 4730096.03
678 7588396.68 4730098.19
679 7588432.1 4730139.81
680 7588448.62 4730133.52

Координате аналитичких тачака осовина саобраћајница

Правила грађења за ТЦ 2, ТЦ 3, ТЦ 4

- Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели као слободностојећи (објекат који не додирује ни једну линију грађевинске парцеле) и у прекинутом низу (објекат додирује једну бочну линију грађевинске парцеле).
- Најмања дозвољена међусобна удаљеност бочних фасада објеката је 4,0м.
- Ако је међусобна удаљеност објеката мања од 4,0м, 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 4,0м.
- Забатне и калканске зидове третирати као уређени део фасаде, без отвора.
- Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца и не сме бити већа од 11.5м. Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.
- Кота приземља не може бити нижа од коте улице, а највише 1,2м изнад нулте коте за стамбену намену и највише 0,2м за локале у приземљу.
- Висина назитка поткровне етаже може да износи највише 1.6м (рачунајући од пода поткровне етаже до венца). Дозвољена је изградња мансардних кровова, при чему је максимална дозвољена висина надзитка - од пода поткровне етаже до прелома кровне косине 1,6м.
- 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 оријентисани према улици (еркери, балкони, надстрешнице и слично) на нивоу првог и другог спрата, могу прећи грађевинску линију највише 1,2м, 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 0,9м.
- Грађевинске парцеле оградити транспарентном оградом до висине од 1,6м, односно до висине од 0,9м 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.
- На грађевинској парцели чија је површина до 10% мања од најмање површине утврђене правилима парцелације као и на грађевинским парцелама уз улицу Светосавску, Градимира Михајловића и Николе Тесле може се Локацијским условима утврдити изградња (замена) објекта у постојећим габаритима спратности П+1, индекса

изграђености до 1,5

- При изградњи подземних етажа обратити пажњу на ниво подземних вода и геотехничке препоруке,
- Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електрична енергија, ТК инсталације, водовод, канализација.

Зелене површине на парцелама и у стамбеним зонама

Ове површине се деле на зелене површине блоковског типа и оне око кућа за индивидуално становање (предбаште, дворишта и баште).

- блоковско зеленило, ако то простор дозвољава, добром организацијом учинити пријатним местом за игру деце и миран одмор одраслих;
- приликом пројектовања водити рачуна о избору врста, осунчаности и положају дрвећа у односу на објекте и инсталације и избору мобилијара и застора;

Зелене површине око кућа за индивидуално становање, без обзира на разноликоост по квалитету и декоративно-естетској вредности, заузимају значајно место у целокупном фонду градског зеленила. Како се ради о приватном власништву, ради подизања квалитета свеукупног градског зеленила, едуковати власнике и разним видовима такмичења, утицати на стварање вредних амбијенталних целина;

Породично становање	Услугне делатности, непроизводно пословање, зеленило, одговарајући објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре,
---------------------	--

Компатибилност намена

Услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења:

- ЈП за водоснабдевање и канализацију „Водовод“ Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење број 1945 од 16.06.2021. године,
- Телеком Србија – Дирекција за технику Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова, број Д211-238912/4-2021 од 11.06.2021.године,
- Електродистрибуција Србије - Огранак Врање, Услови за пројектовање и прикључење број 8Т.1.1.0-Д-07.06-125396-21 од 26.07.2021. године (Уговор + потврда + захтев за изградњу прикључка) којима су измењени претходно издати услови,
- 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 ошгети 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, 9/2020 и 52/2021) 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, 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 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 измену локацијских услова је приложено идејно решење планираног породично-стамбеног објекта израђено од стране грађевинске радње „ТИМ-ИНЖИЊЕРИНГ“, ул. [REDACTED], одред бр. 20 под бр. 06/2021 од маја, 2021.године (главна свеска) и бр. 06-1/2021, мај 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. 952-04-308-1194/2021 од 07.06.2021.године и копију плана издату од Службе за катастар непокретности Владичин Хан бр. 952-04-074-11339/2021 од 09.06.2021.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, 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) и Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 11/2021) одлучено као у диспозитиву локацијских услова.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ 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