

Република Србија

ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне,

Комуналне и грађевинске послове

ROP-HAN-24300-LOCH-2/2021

IV Број: 350-83/2/2021-03

27.08.2021.године

ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по усаглашеном захтеву Милана Величковића, ██████████, ██████████, који је поднео пуномоћник Љубиша Ђорђевић 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-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 22/2010), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта спратности По+П+1 изграђеног на кп.бр. 973 (1261 м²) КО Прекодолце, објект категорије А, класификациони број 111001 (издвојене куће за становање или повремени боравак-100 %), укупне бруто површине надземно 281,40м², укупне бруто изграђене површине 347,40м². На парцели има шест изграђених објеката (грађени пре доношења прописа), део од 193м² се задржава док се руши део у површини од 181м².

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

Катастарска парцела број 973 КО Прекодолце за коју се издају локацијски услови налази се у селу Прекодолце, Општина Владичин Хан које представља субопштински центар са развијеним секундарним и терцијарним сектором. Предметна парцела директно излази на кп.бр. 3737 КО Прекодолце која је означена као некатегорисани пут изграђен пре доношења прописа те може испунити услов за грађевинску парцелу.

Непосредни појас заштите – простор заштитног појаса од ивице земљишног појаса пута ширине 40 м за ауто-пут, 20 м за државни пут I реда, 10м за државни пут II реда, 5м за јавни општински и некатегорисани пут и 25 метара за магистралну железничку пругу.

Правила грађења за изградњу на кп. бр. 973 КО Прекодолце су:

- Спратност објекта износи **П** до **П+1+Пк** односно **П+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** м² за слободностојећи објект,
- Дозвољени степен заузетости парцеле до **40%**,
- Растојање грађевинске од регулационе линије износи најмање **5,0** метара, 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 објект се може градити на растојању мањем од дозвољеног уз претходно прибављену сагласност власника, односно јурисника 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 ограђују 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 ограђује,
- Парцеле чија је кота нивелета виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати 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.
- **Сви објекти могу имати подрумске и суртеренске просторије осим у случају да постоје сметње геотехничких и хидротехничких карактера.**

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 од 25.08.2021. године;
- Телеком Србија-Дирекција за технику-Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова број Д211-350236/3-2021 од 17.08.2021.године;
- Електродистрибуција, Огранак Врање – Мишљење-Сагласност на локацију број 8Т.1.1.0.-Д-07.06-160987-21 од 25.08.2021. 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 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, 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.

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, 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 бироа за пројектовање „MANASU“, ул. [REDACTED], [REDACTED], под бр. 02/21, 10.01.2021. године (плавна свеска) и бр. 02-1/2021, 10.01.2021.године (пројекат архитектуре).

У оквиру електронске обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио копију плана бр. 952-04-074-

16122/2021 од 09.08.2021.године издату од стране Службе за катастар непокретности Владичин Хан, уверење да за предметну парцелу не постоје евидентирани подземни и надземни водови бр. 952-04-308-1692/2021 од 09.08.2021.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 22/2010) 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