

Република Србија

ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове

ROP-HAN-33291-LOC-2/2022

IV Број: 350-2/2022-03

28.01.2022.године

ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву Горана Младеновића, ул. [REDACTED], [REDACTED], који је поднео пуномоћник Драган Стаменковић 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, 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), Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 11/2021), потврђеног урбанистичког пројекта број потврде 35-17/2021-07 од 24.08.2021.године и Првих измена и допуна Плана генералне регулације насеља Владичин Хан (Сл. Гласник Града Врања, број 35/2021), издаје

#### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу породично-стамбеног објекта бр. 1 по катастарском оператуму и реконструкцију са доградњом објекта бр. 2 по катастарском оператуму кроз две фазе, категорије Б, класификациони број 111012 (издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће до 2000м<sup>2</sup> или П+4+Пк), БРГП (1061,49 + 288,00 = 1349,49м<sup>2</sup>), односно бруто изграђена површина (1450,81 + 446,98 = 1897,79м<sup>2</sup>) - ново стање, промена у односу на претходно издату грађевинску дозволу због одступања приликом изградње (обј 1 – 31,71 + обј 2 – 49,36 = 81,07 м<sup>2</sup>) на **кп.бр. 787/1** (1031м<sup>2</sup>) и **1034/38** (11м<sup>2</sup>) **обе КО Владичин Хан**. На парцели која је у директној вези са ул. Бранка Радичевића постоје два објекта који се задржавају и предмет су реконструкције и доградње.

Правила грађења се утврђују на основу Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 11/2021) и Првим изменама и допунама Плана генералне регулације насеља Владичин Хан (Сл. Гласник Града Врања, број 35/2021), по коме се предметна локација налази у **зони 6 - „Трач“** – на граници између **ТЦ 3** – породично становање са слободностојећим објектима на парцели и **ТЦ 1** – породично становање са једнострано и двострано узиданим објектима са делатностима у приземљу у ужем градском центру.

Правила грађења која важе за кат. парцеле број **787/1** и **1034/38 обе КО Владичин Хан**, а везано је за **ТЦ 1** - породично становање са једнострано и двострано узиданим објектима са делатностима у приземљу у наслеђеном градском ткиву, односно **ТЦ 3** - породично становање са слободностојећим објектима на парцели:

#### ТЦ 1

- Индекс изграђености парцеле мах. 2,0
- Најмања површина парцела 300 м<sup>2</sup>,
- Спратност објекта до П+2+Пк/Пс (13,0м до коте венца, 16,5м до коте слемена), Пк (поткровље) – простор унутар кровне конструкције са надзатком до 1,6м, Пс (повучен спрат) – последња етажа повучена од фасадне равни мин 1,5 м
- Процент озелењених површина на парцели 15%,
- Грађевинска линија на 4,0м од регулационе линије у односу на саобраћајницу на северу локације
- Помоћни објекти: спратност П (4,0м до коте венца, 6,0м до коте слемена)
- Паркирање: 1 ПМ/1 стан и 1 ПМ/80 м<sup>2</sup>,

#### ТЦ 3

- Индекс изграђености парцеле мах. 0,8
- Најмања површина парцела 300 м<sup>2</sup>,
- Спратност објекта до П+1+Пк/Пс (9,0м до коте венца, 12,5м до коте слемена), Пк (поткровље) – простор унутар кровне конструкције са надзатком 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 м<sup>2</sup>,
- Грађевинска линија на 4,0м од регулационе линије у односу на саобраћајницу на северу локације

Координате тачака X/Y		
634	7588098.15	4729991.86
746	7587905.54	4729981.77

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 на северу локације по пресеку 12-12 (две коловозне траке ширине по 2,75м и обострани тротоари ширине по мин. 1.5м).

#### Правила грађења за ТЦ 1:

- Објекте на грађевинској парцели постављати у непрекинутом низу, као двојно узидане (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле).
- Дворишни делови објекта не морају бити двојно узидани, при чему је удаљеност од бочне границе парцеле најмање 2.5м
- Отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама дворишног тракта дозвољено је уколико је растојање од бочне границе парцеле није мање 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 15,0м. Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.
- Улазе у приземља новопланираних објеката пројектовати на нивоу коте тротоара.
- У приземљу објекта није дозвољено планирање стамбених садржаја.
- Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију највише:
  - транспарентне браварске конзолне надстрешнице – 2,0м, на висини изнад 4,0м,
  - платнене надстрешнице са браварском конструкцијом – 1,0м, на висини изнад 4,0м,
  - конзолне рекламе – 1,0м, на висини изнад 4,0м
- Грађевински елементи (еркери, балкони, надстрешнице и слично) могу прећи грађевинску линију највише 1,0м, на највише 50% површине уличне фасаде и на најмањој висини од 4,0м изнад тротоара.
- Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом од 45° од најближег отвора на суседном објекту.
- Највећи нагиб кровне равни је 45°. Решењем косих кровова обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.
- У обликовном смислу нови објекти у Светосавској улици треба да буду репрезентативни, уклопљени у амбијент изведени од квалитетних материјала, савременим архитектонским решењима и друго.
- Посебну пажњу посветити обликовању угаоних објеката, (посебно у Светосавској улици) и њиховом уклапању у грађевинске линије суседних објеката у складу са прописаним растојањима.
- Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле, по принципу 1 нови стан / 1ПМ, односно 1 постојећи стан / 0,7ПМ. У случају да на парцели не постоје могућности, паркирање обезбедити на јавном или блоковском паркингу, уз обавезно учешће у трошковима изградње и одржавања паркинга.
- Најмања дозвољена ширина колског пролаза на парцели је 3,5м
- При изградњи подземних етажа обратити пажњу на ниво подземних вода и геотехничке препоруке,
- Обавезно озеленити површинске паркинге и просторе изнад подземних гаража.
- Није дозвољена изградња помоћних објеката на парцели.
- Ограда се поставља на бочне и задњу границу парцеле. Жива ограда се поставља у осовини грађевинске парцеле, а транспарентна ограда на парцели која се ограђује.
- 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.
- Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електрична енергија, ТК инсталације, водовод, канализација.

#### 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 степеннице, 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 на отвореном или у гаражи у склопу објекта по принципу 1 нови стан / 1ПМ, односно 1 постојећи стан / 0,7ПМ. У случају да на парцелама у зонама ТЦ 1 и ТЦ 2 не постоје могућности, паркирање обезбедити на јавном или блоковском паркингу, уз обавезно учешће у трошковима изградње и одржавања паркинга, што ће се регулисати са надлежним јавним предузетом.
- 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.

**За све објекте који се налазе на изузетно стрмом терену и чија је ката подрумских и сутеренских просторија испод нулте коте (коте приступне саобраћајнице), грађевинска линија није обавезујућа. За овакве случајеве, приликом издавања локацијских услова потребно је прибављање услова управљача пута. За нулту коту објекта за објекте на терену са знатним падом, када је пад од улице (наниже према објекту), узима се ката саобраћајнице.**

#### Зелене површине на парцелама и у стамбеним зонама

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

- 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 разноликост 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;

#### **Доминантна намена**

#### **Компатибилна намена**

Породично становање

Услугне делатности, непроизводно пословање,

зеленило, одговарајући објекти саобраћајне и

комуналне инфраструктуре,

**Израда урбанистичког пројекта и потврђивање на Комисији за планове, је обавезна за свако одступање од Планом задатих урбанистичких параметара (изграђеност, висина, величина парцеле, ширина фронта и друго). Дозвољено је одступање 10% - максимум 20% у односу на Планом дефинисане параметре, које ће бити прецизно одређено кроз сагледавање микро локације у оквиру израде, јавне презентације и верификације урбанистичког пројекта.**

#### **Услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења:**

- ЈП за водоснаблевање и канализацију „Водовод“ Владичин Хан, Услови за пројектовање број 2130 од 06.07.2021. године и Услови-подаци бр. 79/22-99 од 18.01.2022.године за разлику у односу на претходно издату грађевинску дозволу,
- ЈП за комунално уређење Владичин Хан, Услови за пројектовање бр. 58 од 17.01.2022.године,
- Телеком Србија – Дирекција за технику Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова, број Д211-277439/4-2021 од 02.07.2021.године, односно Технички услови за пројектовање и извођење радова, број Д211-15669/3-2022 од 17.01.2022.године,
- Електродистрибуција Србије - Огранак Врање, Услови за пројектовање – израду урбанистичког пројекта и урб.-арх. разраду грађевинске парцеле број 8Т.1.1.0-Д-07.06-98933-21 од 07.07.2021. године, као и сагласност на разлику у односу на претходно издату грађевинску дозволу бр. 8Т.1.1.0-Д-07.06-16343-22 од 28.01.2022. 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 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 издавање локацијских услова је приложено идејно решење планиране реконструкције и доградње израђено од стране ПР Геодетски биро „ГЕОРАДАР“ [■■■■], ул. [■■■■], под бр. 02-1/2022 од 04.01.2022.године (главна свеска и пројекат архитектуре) и потврђен урб.пројекат бр. 80/21 од 29.06.2021.године, бр. потврде 35-17/2021-07 од 24.08.2021.године.

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. 952-04-308-12/2022 од 12.01.2022.године и копију плана издату од Службе за катастар непокретности Владичин Хан бр. 952-04-074-20664/2021 од 05.10.2021.године са обавештењем исте Службе бр. 952-04-074-505/2022 од 13.01.2022.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), Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 11/2021), урбанистичког пројекта, број потврде 35-17/2021-07 од 24.08.2021.године и Првих измена и допуна Плана генералне регулације насеља Владичин Хан (Сл. Гласник Града Врања, број 35/2021), 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