

Република Србија

ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН

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

Број предмета: ROP-HAN-40000-LOCH-2/2022

Заводни број: IV 350-196/2/2022-03

Датум: 26.01.2023. године

, , Србија

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по усаглашеном захтеву Миљана Илића из [REDACTED], који је поднео пуномоћник Милош Коцић 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 изградњу пољопривредног објекта спратности II**, категорије А, класификациони број 127141 (остале пољопривредне зграде-гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде) - 100%, БРГП надземно 54,00 м<sup>2</sup>, на кп.бр. 1854/1 КО Полом (5691м<sup>2</sup>). **Изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова од стране ИЈО - Електродистрибуције Србије.** На парцели нема изграђених објеката.

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

Катастарска парцела број 1854/1 КО Полом за коју се издају локацијски услови налази се у селу Полом, Општина Владичин Хан и у директној је вези са кп.бр. 2299/4 КО Полом, која је означена као некатегорисани пут изграђен пре доношења прописа, те у смислу површине, облика и приступа на јавну саобраћајницу може испунити услов за грађевинску парцелу.

Правила грађења за изградњу на кп. бр. 1854/1 КО Полом су:

**На пољопривредном земљишту у складу са Законом дозвољена је изградња**

- објеката у функцији пољопривреде,
- стамбених објеката пољопривредног домаћинства,

- економских објеката пољопривредног домаћинства,
- простора и објеката за развој интензивне или еколошке пољопривредне производње (помоћни објекти за потребе прегонске испаше стоке - летњи торови са надстрешницама; специјализованог ратарства - склоништа са оставама репроматеријала и алата; и сл.);
- помоћних и службених објеката за потребе других комплементарних активности – шумарства (шумске куће, лугарнице, расадници); узгоја дивљачи и рибе (хранилишта, склоништа, мрестилишта); водoprивреде; саобраћаја; заштите од елементарних непогода (склоништа);
- објеката на којима се одржавају сточне пијаце, сајмови и изложбе,
- објеката инфраструктуре и саобраћајница у складу са просторним или урбанистичким планом, као и остали објекти дефинисани позитивним Законским прописима, чл. 69. Закона о планирању и изградњи РС,

**Концепција развоја формирана је тако да омогући реализацију основних развојних циљева:**

- очување пољопривредног земљишта;
- стварање задовољавајућих услова живљења породичних пољопривредних газдинстава као носиоца развоја руралног развоја и пољопривреде и свих његових вредности;
- повећање површине квалитетног земљишта по активном пољопривреднику;
- проширење система наводњавања/одводњавања земљишта и заштите од сувишних вода
- чување животне средине од утицаја негативних ефеката пољопривредне производње (ђубрива, пестицида, животињског отпада и др.)
- финализација пољопривредних производа, односно заокруживање потпуног циклуса пољопривредне производње на селу (од примарне производње до прераде и продаје),
- очување природних, културних и традиционалних вредности руралних простора;
- подстицање преноса власништва над земљом и другим пољопривредним ресурсима (стоком, механизацијом и сл.) са породичних газдинства који губе или немају интерес, вољу и снагу за бављење пољопривредом на витална породична газдинства;
- убрзавње приватизације државног сектора пољопривреде ради трансформације у конкурентна профитабилна приватна предузећа;
- подстицање развоја пољопривредне инфраструктуре – складишта, расхладних простора, дорадних погона, пијаца и сл.;
- подстицање диверзификације руралне економије (сеоског туризма, кућне радиности, трговине, малих и средњих погона и сл.); ради привлачења младог становништва;
- У оквиру рубних зона грађевинских реона и селима може се организовати пољопривредно домаћинство и то са стамбеним и економским двориштем на парцели.
- Оријентациони показатељи и правила градње за овај тип изграђености се у том случају примењују на стамбено двориште.
- Дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства.
- Стамбено двориште садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница, септичке јаме, бунари, ограде и слично).
- Економско двориште садржи економске и помоћне објекте.

- Економски објекти су: објекти за смештај стоке (сточне стаје - живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници) испусти за стоку, ђубришне јама – ђубришта, пољски клозети и сл.
- Помоћни објекти уз економске објекте су објекти за складиштење пољопривредних производа: пушнице, сушнице, кош, амбар, магацин хране и објекти намењени исхрани стоке и сл., као и гараже или надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, нето површине веће од 30,00m<sup>2</sup>.

**Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле износи:**

- за стамбене нове слободностојеће објекте на делу бочног дворишта износи најмање 2,50 метара (на делу дворишта претежно северне оријентације),
- за двојне стамбене објекте најмање 4,0 метра
- за стамбене објекте у прекинутом низу, најмање 4,0 метра,
- за изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од утврђених вредности предходних ставова, објекти не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија,
- за стамбене објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, растојање од границе грађевинске парцеле, утврђује се Локацијским условима према типу изградње и уз примену одговарајућих најмањих удаљења из овог правила.

Нови објекат се може градити на растојању мањем од дозвољеног уз претходно прибављену сагласност власника односно корисника суседне парцеле. У том случају, на калканском зиду новог објекта забрањени су било какви наспрамни отвори.

**Међусобна удаљеност објеката износи:**

- од стамбеног објекта до сточне стаје, најмање 15,0 метара,
- од стамбеног објекта до ђубришта и пољског клозета (ако постоји), најмање 20,0-25,0 метара, уз обавезу да је стамбени објекат на вишој коти,
- живи извор воде на парцели мора бити на вишој коти од ђубришта и пољског клозета, а најмање растојање износи 20,0-25,0 метара,
- септичка јама може бити удаљена од међе најмање 2 метра, а од суседног стамбеног објекта најмање 5 метара,
- друга међусобна растојања економских и помоћних објеката зависе од облика организације економског дворишта, уз услов да прљави објекти буду оријентисани тако да доминантни ветрови дувају од чистих објеката .

Локацијским условима утврђује се позиција економских и помоћних објеката у односу на грађевинску линију уз примену најмањих дозвољених растојања у овим правилима.

**Постављање економских објеката у односу на границу суседне парцеле утврђује се под следећим условима:**

- када се економски објекти и економско двориште суседних парцела, непосредно додирују, растојања за нове помоћне и економске објекте износи најмање 1,50 метара.

- Када се економско двориште једне парцеле непосредно наслања на стамбено двориште друге парцеле (за нове објекте), примењују се правила о међусобној удаљености објеката.

**Индекс изграђености - ИИ** (однос између бруто развијене изграђене површине свих надземних етажа корисног простора и површине парцеле) примењује се за нове објекте до највећих дозвољених вредности по зонама изградње:

сеоске зоне	0,6
-------------	-----

**Индекс заузетости земљишта - ИЗ** (однос између бруто површине под објектом и површине грађевинске парцеле помножен бројем 100) примењују се за нове објекте до највећих дозвољених вредности по зонама изградње:

сеоске зоне	30
-------------	----

### Ограђивање парцела:

- Парцеле се ограђују зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од котетротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m
- За грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне висине подзида (или шкарпе) одредиће надлежни орган општине.
- Парцеле чија је кота нивелета виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.
- Зидана и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију према протоколу регулације и то тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује,
- Ограде између суседних грађевинских парцела уколико се ограђују треба да буду зелене – жива ограда која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентне ограде до 1,40 метара које се постављају према катастарском плану и операту и то тако да стубови ограде буде на земљишту власника ограде. Изузетно, ограде међу суседима могу бити пуне зидане до висине 1.40m, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.
- Ограде објеката на углу не могу бити више од 0,90 метара рачунајући од коте тротоара, због заштите визуелне предности раскрснице ,
- Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати изван регулационе линије,

Парцеле у сеоском насељу се ограђују на начин на како је то изложено у претходним ставовима. Унутар парцеле преграђују се функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница). Висина ограде унутар парцеле не може бити већа од спољне ограде

**Одводњавање површинских вода** са грађевинске парцеле вршити слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме, обавезно у случају када се економско двориште налази уз јавни пут. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели,

**Насипање терена** не сме угрозити објекте на суседним парцелама, а одвођење површинских вода мора бити контролисано а ако постоји потреба за тим на парцели изградити и упојни бунар.

**Паркирање возила.** За паркирање возила за сопствене потребе, власници нових стамбених, стамбено пословних или пословних објеката свих врста по правилу обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, по нормативу једно паркинг или гаражно место на један стан односно на један стамбено пословни апартман или другу јединицу.

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

### **Услови на локацију од стране Јавних предузећа:**

- ЛП за водоснабдевање и канализацију Водовод, Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење број 85/23-210 од 24.01.2023.године;
- Телеком Србија-Дирекција за технику-Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова број Д211-16233/2-2023 од 12.01.2023.године;
- Електродистрибуција Србије, Огранак Врање – Услови за пројектовање и прикључење број 8Т.1.1.0.-Д-07.06-14477-23 од 20.01.2023. године са нацртом Уговора о пружању услуге за прикључење на систем и напоменом да **изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова од стране ИЈО - Електродистрибуције Србије – услед постојања 35 кВ вода на парцели неопходно је изградити Елаборат који доказује испуњење услова обезбеђења сигурносног растојања или извршити измештање предметног вода;**
- 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, односно идејни пројекат, 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, односно решења о одобрењу за извођење радова неопходно је доставити доказе о регулисању правно-имовинских односа и извршити

пренамену земљишта у грађевинско уколико то није већ учињено или Закон односно 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 Решења о одобрењу за извођење радова у складу са чланом 145. 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, односно решења о одобрењу издатог 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 „СІВА ARCHITECTS“, доо [REDACTED], ул. [REDACTED], [REDACTED], под бр. 24/2022 од 11.2022.године (главна свеска) и 24/А/2022 од 11.2022.године (пројекат архитектуре).

У оквиру електронске обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио копију плана бр. 952-04-074-355/2023 од 11.01.2023.године издату од стране Службе за катастар непокретности Владичин Хан, копију катастарског плана водова бр. 952-04-308-2/2023 од 09.01.2023.године издату 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 СРЕДСТВУ:** На издате локацијске услове се може поднети приговор надлежном општинском већу, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

**САМОСТАЛНИ САВЕТНИК**

**РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА**

**Милош Јовановић, д.и.а.**

**Љиљана Мујагић, дипл. пр. планер**