

Република Србија

ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН

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

Број предмета: ROP-HAN-9120-LOC-1/2023

Заводни број: IV 350-39/2023-03

Датум: 28.04.2023. године

, , Србија

ОПШТИНА ВЛАДИЧИН ХАН поступајући по захтеву [REDACTED], поднетог преко пуномоћника [REDACTED], за издавање локацијских услова, на основу чл. 8ђ. 53а.-57. Закона о планирању и изградњи РС („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14,145/15, 83/18, 31/19 и 37/19-др.закон), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 115/20), Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/19) и Просторног плана Општине Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања“, број 25/2021), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу породично-стамбеног објекта спратности П+1, категорије објекта А, класификациони број 112111 (стамбене зграде са два стана до 400м² – 100%), бруто површине 396,00 м², на кп.бр. 23 (2895 м²) КО Стубал. **Изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова од стране ИЈО - Електродистрибуције Србије и ЈП Водовод-а Владичин Хан.** На парцели нема изграђених објеката.

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

Парцела број 23 КО Стубал за коју се издају локацијски услови налази се у селу Стубал, Општина Владичин Хан и директно излази на кп.бр. 3566/1 КО Стубал која је означена као саобраћајница у својини Општине Владичин Хан - објекат изграђен пре доношења прописа те може испунити услов за грађевинску парцелу, односно део се већ води у јавним књигама као грађевинска парцела у површини од 393 м².

Правила грађења на кп. бр. 23 КО Стубал су:

- Спратност објекта износи **П** до **П+1+Пк** односно **П+2**, без обзира на тип изградње, зграде овог типа могу имати подрумске просторије осим у случају када то није дозвољено урбанистичким планом (висок ниво подземних вода и други разлози), односно ако нема сметњи геотехничке и хидротехничке природе,
- Највећа дозвољена висина објекта је **12** метара
- Индекс изграђености парцеле **мах. 1,0**
- Минимална површина грађевинске парцеле је **300** м² за слободностојећи објекат,
- Дозвољени степен заузетости парцеле до **40%**,

- Растојање грађевинске од регулационе линије износи најмање **3,0** метра, 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 орјентације износи 1,50 метара, односно на делу бочног дворишта претежно јужне орјентације 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 и друге компатибилне намене: трговина, пословање, производња, услуге и др., које се претежно развијају у приземљима објеката. У зонама породичног становања дозвољене су делатности које не угрожавају основну намену, као и животну средину,
- 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 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,
- Када нема отвора или постоји парапет висине 1,80 м минимална удаљеност од међе је 0,0-1,0м осим уз сагласност суседа. За постојеће парцеле мање од правила дефинисаних овим планом, дозвољена је изградња у складу са параметрима.
- За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе парцеле мање од утврђених вредности не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.
- Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом до висине од 1,4m (рачунајући од коте тротоара). Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује . Зидана непрозирна ограда између парцела, подиже се до висине од 1,4m, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, која се сади у осовини грађевинске парцеле. Врата и капија не могу се отварати ван регулационе линије.
- Паркирање возила за потребе објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута по стандарду паркирања односно гаражирања једно паркинг – гаражно место на један стан.
- На једној грађевинској парцели осим стамбених објеката могу се градити помоћни (гараже, оставе, летње кујне), економски, пољопривредни и мањи пословни објекти (ковачнице, столарске радње, и др.) који са стамбеним чине целину домаћинства.

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); водопривреде; 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,

На пољопривредном земљишту дозвољена је изградња:

- објеката у функцији пољопривреде – изградња појединачних економских и пословних објеката у функцији пољопривреде
- стамбених објеката пољопривредног домаћинства (газдинства) које се, осим пољопривредом, може бавити и еко и етно-туризмом;
- економских објеката пољопривредног домаћинства - изградња економских објеката који су у функцији примарне пољопривредне производње

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

У селима општине Владичин Хан, могу се градити објекти за становање који могу имати и смештајне капацитете уколико се налазе на теренима до 500 m н.в., било као јединствени објекти, а повољније као објекти павиљонског типа или бунгалови – апартманска насеља, категорисани са 1, 2 или 3 звездице - максималне спратности П+2 са подземним етажама.

- 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).
- 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 огради не могу се отварати изван регулационе линије,

Међусобна удаљеност слободностојећих објеката и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама). Ова удаљеност не може бити мања од 4 m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење. При изградњи објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

Делови објекта са испадима већим од 1,50 метара не могу прелазити грађевинску, односно регулациону линију више од 1,2 метара и то на делу објекта вишем од 3,00 метара. У таквим случајевима хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску, односно регулациону линију.

Спољни изглед објекта, примењени материјал, облик крова, примењене боје и други елементи објекта решити тако да се обезбеди хармоничност урбане целине и корекције објеката у односу на локалне особине места (локални материјали, традиционални детаљи и сл.). Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини која има посебну историјску и културну вредност, усклађује се према добијеним конзерваторским условима од надлежне службе заштите.

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

На грађевинским подручјима утврђеним Просторним планом, а изван грађевинских подручја утврђених урбанистичким плановима, изградња стамбених објеката може се изузетно вршити на постојећим грађевинским парцелама, као и тамо где постоје сеоски стамбени и помоћни објекти, као и на земљишту које је у катастру непокретности уписано као грађевинско (без обзира на претежну намену приказану на Рефералној карти 1 овог просторног плана), а у складу са традиционалном архитектуром и материјалима и другим условима утврђеним законом и подзаконским актима.

Услови на локацију од стране Јавних предузећа:

- ЛП за водоснабдевање и канализацију Водовод, Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење број 1184/23-1326 од 24.04.2023.године са напоменом да је прикључење на водоводну мрежу могуће тек наког изградње недостајуће инфраструктуре у смислу изградње прикључног вода на магистрални цевовод док се по питању канализационе мреже и прикључка предлаже алтернативно решење у виду септичке јаме и сл. обзиром да ИЈО нема канализациони вод на предметној локацији;
- Телеком Србија-Дирекција за технику-Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова број Д211-161515/3-2023 од 21.04.2023.године;

- Електродистрибуција, Огранак Врање – Услови за пројектовање и прикључење број 8Т.1.1.0.-Д-07.06-162297-23 од 27.04.2023. године са нацртом захтева за закључење Уговора и напоменом да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова-продужење нн мреже од последњег стуба на аб стубовима до предметне парцеле из ТС Видинска долина Лепеница;
- 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 радње за пројектовање и извођење грађевинских радова „ОМЕГА“, ул. Петра Станковића бр. 2, Владичин Хан, под бр. 03/22 од 09.2022.године (главна свеска) и бр. 03-А/22 од 09.2022.године (пројекат архитектуре).

У оквиру електронске обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио копију плана бр. 952-04-074-7134/2023 од 10.04.2023.године издату од стране Службе за катастар непокретности Владичин Хан, уверење да за предметну парцелу не постоје евидентирани подземни и надземни водови бр. 952-04-308-148/2023 од 04.04.2023.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 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

Милош Јовановић, д.и.а.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Љиљана Мујагић, дипл. пр. планер