



Република Србија

ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН

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

Број предмета: ROP-HAN-34799-LOCH-2/2023

Заводни број: IV 350-120/2/2023-03

Датум: 15.01.2024. године

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по усаглашеном захтеву Слободана Цветковића, ул. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], који је поднео пуномоћник Новица Мирчић 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 и 62/2023), Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, број 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС“, број 87/2023) и Просторног плана Општине Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања“, број 25/2021), а по овлашћењу садржаном у Правилнику о организацији и систематизацији радних места у Општинској управи општине Владичин Хан, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу пољопривредног помоћног објекта на кп.бр. 1965/5 (4070м²) КО Полом, категорије А, класификациони број 127141 – гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде, бруто површине 46,7 м². 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 1965/5 КО Полом за коју се издају локацијски услови испуњава услов за грађевинску парцелу, налази се у селу Полом, Општина Владичин Хан и у директној је вези са некатегорисаним путем изграђеним пре доношења прописа, у близини раскрснице са државним путем II реда. Предметна парцела је планирана за грађевинско земљиште – становање.

Правила грађења за изградњу на кп. бр. 1965/5 КО Полом су:

Правила изградње објеката

На истој парцели се може градити више објеката с тим да заједно остану у границама дозвољених урбанистичких показатеља, као и помоћни објекти и гараже.

Начин постављања, односно начин изградње грађевинског објекта на грађевинској парцели може бити:

- у непрекинутом низу, када објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле.
- У прекинутом низу, када објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.
- Као слободностојећи, када објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле,
- Као полуатријумски, када додирује три линије грађевинске парцеле.

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.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- излози локала, највише 0,30 метара по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 метара. Испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу.
- Излози локала за највише 0,90 метара по целој висини у пешачким зонама.
- Транспарентне, браварске конзолне надстрешнице(по целој ширини објекта) и сл. које се налазе на висини већој од 2,50 метара, а у зони су приземне етажне, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију од 2,00метара.
- Платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом највише до 1,00метра од спољне ивице тротоара на висини већој од 2,50 метара.У пешачким зонама према конкретним условима локације.
- конзолне рекламе за највише 1,20 метара на висини већој од 3,00 метара.

Грађевински елементи на нивоу првог спрата (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице, са и без стубова, надстрешница и сл.) могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу предњег дворишта према улици одступање од грађевинске линије до хоризонталне пројекције грађевинског елемента износи 1,50 метара уз услов да укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља. Уколико се грађевинска линија и регулациона поклапају максимално одступање грађевинских елемената на спрату износи 1.20 метара
- на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) грађевински елементи могу прећи основни габарит објекта до хоризонталне

пројекције испада 0,60 m. уз услов да укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља.

- на делу бочног дворишта претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) грађевински елементи могу прећи основни габарит објекта до хоризонталне пројекције испада 0,60 m. уз услов да укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља.

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
-------------	----

Растојање грађевинске од регулационе линије је 5м за јавни општински и некатегорисан пут, односно 10м за државни пут другог реда, односно 20м за државни пут првог реда, односно 40м за ауто-пут.

Правила за постојеће објекте

Постојећи објекти, чији су параметри (индекс изграђености, индекс заузетости парцеле, спратност) већи од параметара датих овим Планом, задржавају постојеће параметре без могућности увећавања (доградње, надградње и сл.).

У случају замене објекта новим, поштовати све параметре и условљености дефинисане овим Планом. Ово правило важи и за постојеће објекте који не испуњавају друге услове овог Плана (удаљења од граница парцеле, удаљења од суседних објеката и др.).

За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима за све типологије, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе стамбених просторија.

Уколико је постојећи објект мањи од могућег планираног на основу урбанистичких параметара датих овим Планом, могућа је доградња, односно надградња, уколико се може обезбедити потребан број паркинг-гаражних места на парцели, уз поштовање следећих услова:

- доградња може бити извршена у виду анекса, односно у приземљу или другим деловима и етажама објекта, у складу са правилима овог Плана;
- дограђивање се мора изводити тако да се не наруши однос према суседним објектима, тј. обавезно је поштовати правила о позиционирању објекта на парцели;
- дограђени део објекта мора бити у складу са постојећим елементима објекта, у истој, односно усклађеној материјализацији и композицији;
- надградња нових етажа постојћих објекта могућа је у оквиру Планом дозвољених висина;
- код надзиђивања постојећих етажа поштовати правила везана за упуштање делова објекта (балкони, терасе, настрешнице и сл.) ван грађевинске линије, а у случају да постојећа грађевинска линија превазилази максималну дефинисану линију грађења није дозвољено упуштање делова објекта;
- надзидани део објекта мора бити изведен у складу са постојећим делом зграде (прозорски отвори, балкони и терасе морају бити постављени у складу са постојећим отворима, балконима, терасама и др.);

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 оперативу 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 објекта 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.

Правила градње и регулације за сеоске зоне

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).
- 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 јаме – 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 30,00m².

Приликом извођења радова придржавати се важећих техничких и других 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 број 4608/23-4714 од 26.12.2023.године;
- Телеком Србија-Дирекција за технику-Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова број 554795/3-2023 од 27.12.2023.године;
- Електродистрибуција Србије, Огранак Врање – Услови за пројектовање и прикључење број 8Т.1.1.0.-Д-07.06-4663-24 од 11.01.2024. године са нацртом Уговора о пружању услуге за прикључење на систем, обрасцем захтева за изградњу прикључка и обрасцем потврде о испуњењу прописаних тех. услова;
- 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, 52/2021 и 62/2023) и Правилником којим се уређује садржина техничке документације («Сл. гласник РС», број 96/2023).

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 задовољава услов за грађевинску працелу у смислу површине и директног/посредног приступа на јавну саобраћајницу сходно планском документу уколико се земљиште приводи намени.

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, 52/2021 и 62/2023).

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 радње за пројектовање и извођење радова „ОМЕГА“, ул. [REDACTED], [REDACTED], под бр. 03/12-23 од 02.12.2023.године (ГС) и А-03/12-23 од 02.12.2023.године (пројекат архитектуре).

У оквиру електронске обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио копију плана бр. 952-04-074-25844/2023 од 12.12.2023.године издату од стране Службе за катастар непокретности Владичин Хан, копију катастарског плана водова бр. 952-04-308-579/2023 од 12.12.2023.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, 52/2021 и 62/2023), Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, број 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС“, број 87/2023) и Просторног плана општине Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања“, број 25/2021), а по овлашћењу садржаном у Правилнику о организацији и систематизацији радних места у Општинској управи општине Владичин Хан, 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.