



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН

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

Број предмета: ROP-HAN-30687-LOCA-16/2023

Заводни број: IV 350-151/2023-03

Датум: 23.01.2024. године

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву Милана Спасића, ул. [REDACTED], [REDACTED], који је поднео пуномоћник Ђани Величковић 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, 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), Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 11/2021, 35/2021 и 15/2023) и Урбанистичког пројекта са бројем потврде 35-29/2023-03 од 04.12.2023.године, а по овлашћењу садржаном у Правилнику о организацији и систематизацији радних места у Општинској управи општине Владичин Хан, издаје измењене

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију са доградњом стамбено-пословног објекта на кп.бр. 140/1 (300м²) и 143/1 (733м²) обе КО Владичин Хан, категорије Б, класификациони број 123001-зграде за трговину на велико и мало (18.81%) и 112221-стамбене зграде са више од три стана (81.19%), бруто површине 1007,41 м², са новом спратношћу објекта П+3+Пк. На парцели постоји изграђени објекат који се задржава и предмет је реконструкције и доградње. Изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова од стране ЕДС – Огранак Врање (изградња нн кабловског вода).

Правила грађења се утврђују на основу Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 11/2021, 35/2021 и 15/2023), по коме се предметна локација налази у **зони 1 – Центар**, ТЦ 2 – породично становање са слободностојећим објектима на парцели, стамбени блокови у ужем градском центру дефинисани правилном матрицом саобраћајница. Парцеле су издуженог облика, ширина уличног фронта око 15,0m, са предбштом и помоћним објектима у задњем дворишту. Трансформацију усмерити према формирању зоне стамбених вила градског типа, са јасно формираним и уређеним предбаштама, које би преузеле функцију дрвореда тамо где то ширина фронта јавне саобраћајнице не обезбеђује.

Планом су дефинисана општа правила грађења која су заједничка за све зоне и целине у осталом грађевинском земљишту као и појединачна правила која су дефинисана за сваку карактеристичну зону. Правила важе за изградњу објеката, замену, доградњу и реконструкцију постојећих, односно приликом реконструкције и доградње постојећих објеката не могу се прекорачити урбанистички параметри дефинисани овим планом.

Предметна локација је намене ТЦ 2 - породично становање са слободностојећим објектима на парцели, стамбени блокови у ужем градском центру дефинисани правилном матрицом саобраћајница. Парцеле су издуженог облика, ширина уличног фронта око 15,0m, са предбштом и помоћним објектима у задњем дворишту. Трансформацију усмерити према формирању зоне стамбених вила градског типа, са јасно формираним и уређеним предбаштама, које би преузеле функцију дрвореда тамо где то ширина фронта јавне саобраћајнице не обезбеђује.

Правила грађења која важе за ТЦ 2:

- Индекс изграђености парцеле мах. 2,0
- Најмања површина парцеле је 300 м²,
- Спратност објекта до П+2+Пк/Пс, (13,0м до коте венца, 16,5м до коте слемена), Пк (поткровље) – простор унутар кровне конструкције са надзитком до 1,6м, Пс (повучен спрат) – последња етажа повучена од фасадне равни мин 1,5 м
- Проценат озелењених површина на парцели 20%,
- Паркирање: 1 ПМ/1 стан и 1 ПМ/80,00 м² делатности,
- Типологија објеката: Слободностојећи
- Грађевинска линија на 1.50м од регулационе линије са јужне стране, односно 2.00м са источне стране

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 4,0m.
- Ако је међусобна удаљеност објеката мања од 4,0m, 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 4,0m.
- 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 11.5m. Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.
- Кота приземља не може бити нижа од коте улице, а највише 1,2m изнад нулте коте за стамбену намену и највише 0,2m за локале у приземљу.
- Висина назитка поткровне етаже може да износи највише 1.6m (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 1,6m.
- 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 1,2m, 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 степенице, се могу поставити испред грађевинске линије у простору предбаште, само ако савлађују висину до 0,9m.
- Грађевинске парцеле оградити транспарентном оградом до висине од 1,6m, односно до висине од 0,9m 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 у оквиру грађевинске парцеле, на отвореном или у гаражи у склопу објекта.
- 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.

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.

У централној зони дозвољава се постепена трансформација породичног становања ТЦ 1 и ТЦ 2 у вишепородично, у складу са параметрима за вишепородично становање - ТЦ 5. Такође се дозвољава изградња вишепородичних стамбених објеката и у осталим зонама породичног становања, као компатибилна намена у складу са параметрима за ТЦ 5.

Израда урбанистичког пројекта је обавезна за све локације на којима се планира изградња вишепородичних стамбених објеката (ТЦ 5) и комерцијалних садржаја (ТЦ 7).

ТНЦ 5 - вишепородично становање у више-спратним објектима на појединачним парцелама, или у заједничком блоку:

- индекс изграђености: максимум 2,8 на појединачној парцели, 2,5 у заједничком блоку (парцели),
- најмања површина грађевинске парцеле 600,0m²,
- најмања ширина грађевинске парцеле 12,0m
- спратност објекта до П+3+Пк/Пс (16,0m до коте венца, 18,5m до коте слемена), (изузетно П+6 само за постојеће)
 - поткровље (Пк): простор унутар кровне конструкције, са надзитком висине до 1,6m;
 - повучени спрат (Пс): последња етажа повучена од фасадне равни минимум 1,5m.
- проценат озелењених површина на парцели: минимум 25%,
- паркирање на парцели,

- број паркинг места за становање 0,7 – 1,0 ПМ / 1 стан
- број паркинг места за пословање 1ПМ / 80m² БГП пословања

Правила грађења

- Удаљеност објекта од бочне и задње ивице парцеле морају бити најмање ½ висине објекта, а не мање од 5,0m, уз обавезу садње најмање једног дрвореда.
- Дозвољена је изградња и више објеката на парцели према условима за зону градње.
- Међусобна удаљеност објеката мора бити најмање 1/3 висине вишег објекта, али не мање од 5,0m, у складу са потребама организовања противпожарног пута.
- За планирану изградњу обавезна је израда урбанистичког пројекта, ради верификације на Комисији за планове.
- Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешница и слично) на уличној фасади могу да пређу грађевинску односно регулациону линију за 1,0m тако што укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде и на минималној висини од 4,0m изнад тротоара.
- Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електрична енергија, ТК инсталације, водовод, канализација.

Уколико се приликом спровођења Плана генералне регулације покаже да Просторним планом или Планом генералне регулације није дефинисан неки битан параметар, исти се може дефинисати приликом израде урбанистичког пројекта или приликом издавања локацијских услова на основу општих правила парцелације и регулације.

Породично становање – Услужне делатности, непроизводно пословање, зеленило, одговарајући објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре

Компатибилност намена

- Попречни профили постојеће примарне мреже саобраћајница остају као у постојећем стању, са обавезном реконструкцијом коловозног застора на местима где је то потребно. Приликом изградње новопланираних саобраћајница, поштовати одређене стандарде по питању попречног профила.
- У постојећим, изграђеним насељима, регулација улица остаје непромењена, осим ако постоји потреба за њеном изменом, односно побољшањем саобраћајног решења, нивелације, стварање нове јавне површине и друго.

Уколико се приликом спровођења Плана генералне регулације покаже да Просторним планом или Планом генералне регулације није дефинисан неки битан параметар, исти се може дефинисати приликом израде урбанистичког пројекта или приликом издавања локацијских услова на основу општих правила парцелације и регулације.

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.

Зелене површине на парцелама и у стамбеним зонама

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

- 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;

Услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења:

- ЛП за водоснабдевање и канализацију Водовод, Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење број 4609/23-4704 од 25.12.2023.године,
- Телеком Србија – Дирекција за технику Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова, број Д211-554815/2-2023 од 26.12.2023.године,
- Електродистрибуција Србије - Огранак Врање, Услови за пројектовање и прикључење бр. 8Т.1.1.0-Д-07.06-4640-24 од 19.01.2024. године са констатацијом да **изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова – изградити нисконапонски кабловски вод типа РР00 А 4х150мм² од ТС Центар 2 - Зоза до МРО на објекту,**
- МУП РС – Сектор за ванредне ситуације – Одељење у Врању, Обавештење 09.10.1 број 217-14699/21-1 од 04.10.2021.године,
- Заштита животне средине – 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, 52/2021 и 62/2023) и Правилником којим се уређује садржина техничке документације. **Постоји обавеза формирања грађевинске парцеле пре издавања грађевинске дозволе сходно потврђеном урбанистичком пројекту.**

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, 52/2021 и 62/2023).

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 измењених локацијских услова је приложен сепарат измена ПГД планиране реконструкције и доградње израђен од стране „АРТ“ доо Врање, [REDACTED], [REDACTED] под бр. 26/23 од децембра 2023.године (главна свеска + пројекат архитектуре).

У оквиру обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио горе наведене услове за пројектовање од стране имаоца јавних овлашћења, Копија катастарског плана водова Службе за катастар водова Врање под бр. 952-04-308-583/2023 од 12.12.2023.године и копију плана издату од Службе за катастар непокретности Владичин Хан бр. 952-04-074-25846/2023 од 12.12.2023.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, 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), Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 11/2021, 35/2021 и 15/2023) и Урбанистичког пројекта са бројем потврде 35-29/2023-03 од 04.12.2023.године, 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.