



Република Србија

ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН

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

Број предмета: ROP-HAN-1542-LOC-1/2024

Заводни број: IV 350-5/2024-03

Датум: 07.03.2024. године

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву Општине Владичин Хан, [REDACTED], који је поднела пуномоћник Марија Андрејевић из [REDACTED], Служба за инвестиције ОУ Владичин Хан, 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, 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), Просторног плана Општине Владичин Хан („Сл. Гласник Града Враћа“, 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 реконструкцију и доградњу објекта МЗ Житорађе на кп.бр. 1390/1 (2090м²) и 1390/2 (58м²) обе КО Житорађе, објекат категорије Б, класификациони број 122011 (пословне зграде у пословне сврхе, за административне и управне послове) који ће након доградње бити укупне БРГП 319,16м². На парцелама има постојећих објеката који се задржавају.

Плански основ за издавање локацијских услова је Просторни план Општине Владичин Хан („Сл. Гласник Града Враћа“, број 25/2021) – уређајна основа за Житорађе.

Врста и намена објеката који се могу градити: 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.

Компатибилни садржаји и врсте објеката: трговина, услуге и сервиси, услужно и производно занатство, угоститељство, туристичке услуге у сеоском домаћинству, као и мањи производни и пословни објекти из домена прераде пољопривредних и шумских производа, одрживог коришћења природних ресурса и сл, под условом да немају негативног утицаја на животну средину. Ови садржаји могу бити у оквиру основног (стамбеног) објекта (најчешће у приземљу) или у оквиру помоћног или пратећег објекта на парцели.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена: индустријске, производне, складишне и друге делатности које имају негативни утицај на животну средину и основну намену

(делатности које угрожавају околину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима).

Предметна парцела по облику и површини може испунити услов за грађевинску парцелу и у директној је вези са општинским путем на кп.бр. 1404 КО Житорађе на југозападу локације, док је такође и у директној вези са државним путем првог реда на кп.бр. 2759/1 КО Житорађе на северу локације.

Делови примарне путне мреже, који пролазе кроз насеље, а истовремено су и улице у насељу, могу се на захтев надлежног органа општине, разрадом кроз одговарајућу урбанистичку и техничку документацију, изградити као улица са елементима који одговарају потребама насеља (ширим коловозом, тротоарима и сл.) као и са путним објектима који одговарају потребама насеља.

Парцеле које излазе на државне путеве не могу, свака за себе појединачно, да имају директан излаз на пут већ се приступ таквих парцела мора остварити преко сервисне саобраћајнице, уз прибављење сагласности управљача пута. У изузетним случајевима, на државним путевима са мањим саобраћајним оптерећењем, могуће је задржавање директног приступа уз максимално редуковање броја истих.

Врсте и ширине заштитних појасева

Одређују се следећи **обострани заштитни појасеви** траса и објеката постојећих и планираних коридора саобраћајне инфраструктуре на подручју Просторног плана:

1. **непосредни појас заштите** – простор заштитног појаса од ивице земљишног појаса пута ширине 40 m за аутопут, 20 m за државни пут I реда, 10 m за државни пут II реда, 5 m за јавни општински и некатегорисан пут

Регулациона линија дефинисана је на графичком делу Уређајних основа. Грађевинска линија се претежно поклапа са регулационом или је удаљена 3-5 m од регулационе линије. На деловима саобраћајница које се поклапају са државним путевима у насељима, приликом изградње нових објеката, грађевинска линија не може да се поклапа са регулационом и дефинисана је на удаљености од 5m, а изузетно 3m.

За пословне објекте, објекте трговине, занатства, угоститељства и других делатности, еколошки и функционално прихватљивих према свим важећим прописима који регулишу заштиту околине од загађења, осим општих правила градње, важе следећа правила за минималну величину грађевинске парцеле и урбанистички показатељи:

- Минимална површина грађевинске парцеле – 400 m²
- Минимална ширина фронта грађевинске парцеле –15 m.

Објекти у зони центра насеља

Центар села је у свим насељима по правилу дефинисан положајем појединих објеката јавне намене (школа, спортски терен, пијаца, месна заједница, ловачки дом и дом културе и слично) који се најчешће налазе у непосредном суседству.

У зони центра села дозвољена висина објеката је до П+2+Пк и дозвољена заузетост грађевинске парцеле је 60%.

У зони центра насеља могу се градити објекти намењени садржајима у области друштвених активности, пословим делатностима, објектима администрације, трговине, угоститељства, занатства, пословања, културе, здравства, спорта, рекреације, образовања, финансијских активности и слично, као и породичном и вишепородичном становању. Могу се градити и објекти или комплекси у функцији различитих видова туризма, као што су хотели, кампови, ресторани, базени, парк културе, етно насеља, уметничке колоније, летње позорнице, амфитеатри, спортско - рекреативни објекти или комплекси и слични садржаји.

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 на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

За паркирање возила за сопствене потребе власници обезбеђују простор на сопственој парцели изван површине јавног пута. Колски приступ парцели и објекту обезбеђује се приступним путем, ћупријом (мостићем) или на други начин, зависно од карактеристика улице.

Објекти на парцели могу бити постављени као слободностојећи, двојни и у прекинутом и непрекинутом низу. Организацију парцеле и тип објеката прилагодити постојећем типу објеката у изграђеним деловима насеља.

За слободно стојеће објекте на парцели, на страни на којој има отвора, минимална дозвољена удаљеност од границе парцеле је 3,0 м. 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.

Локацијским условима се утврђују правила за објекте и делове објеката нестамбене намене по стамбеним зонама из ових правила, и то за пословне, комерцијалне, услужне, занатске, производне, комуналне објекте, као и друге објекте или делове објеката по врсти и намени, а који нису у супротности са карактером претежне намене и чијом изградњом се не нарушавају услови становања, животна средина, као ни оријентациони параметри конкретног типа изграђености.

Објекти саобраћајне инфраструктуре

У заштитном појасу поред јавног пута може да се гради, односно поставља линијски инфраструктурни објекат: железничка инфраструктура, електроенергетски вод, нафтовод, гасовод, објекат висинског превоза, линијска инфраструктура електронских комуникација, водоводна и канализациона инфраструктура и слично, уз претходно добијену сагласност управљача јавног пута.

Општински путеви служе за повезивање појединих делова општине и града са центрима и зонама активности или становања. То су саобраћајни потези намењени јавном и индивидуалном путничком саобраћају. Ширина коловоза на општинским путевима је минимално 5,90 m (укључујући ивичне траке од 2x0,20 m). Изузетно, приликом изградње

нових општинских путева, уколико за то не постоје просторни услови, ширина коловоза може да се смањи на 5,0 m (2x2,5) уз одговарајуће банке односно тротоаре.

Уколико постоји могућност, предвидети шири регулациони појас како би се обезбедиле ивичне разделне траке са зеленилом, бициклистичке стазе и сл. Уколико то није могуће, бициклистичке стазе водити у јединственом попречном профилу са саобраћајницом. Дозвољено је организовање ивичног паркирања ван коловоза. Уколико постоје могућности организовати посебне траке и нише за одвијање јавног градског саобраћаја. Везе са осталим саобраћајницама остварују се у нивоу са обавезном регулисаном семафорском сигнализацијом.

У заштитном појасу са директним приступом на јавни пут дозвољено је градити станице за снабдевање моторних возила горивом, аутосервисе, објекте за привремени смештај онеспособљених возила, аутобазе за пружање помоћи и информација учесницима у саобраћају, а све то на основу планског документа за наведене типове објеката. Пратећи објекти морају да задовољавају хигијенско-техничке захтеве и др.

Услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења:

- ЈП за водоснабдевање и канализацију „Водовод“ Владичин Хан, Услови за пројектовање број 340/24-387 од 02.02.2024.године – алтернативи начин решавања отпадних вода,
- Телеком Србија – Дирекција за технику Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова број Д211-44691/2-2024 од 31.01.2023.године,
- ЕПС Дистрибуција – Огранак ЕДБ Врање, Мишљење-Сагласност на локацију број 8Т.1.1.0-Д-07.06-35498-24 од 08.02.2024.године.
- ЈП за комунално уређење Владичин Хан, Услови за пројектовање број 197 од 12.02.2024.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 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.

Пре издавања Решења о грађевинској дозволи неопходно је регулисати правно-имовинске односе у складу са Законом.

Инвеститор је у обавези да прибави техничку документацију у електронском облику и да се посебним електронским захтевом обрати овом одељењу преко ЦЕОП-а у циљу издавања Решења о грађевинској дозволи 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, 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/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.

Постоји обавеза спајања парцела пре издавања употребне дозволе у складу са Законом и важећим Планским документом уз издвајање земљишта резервисаног за јавну намену.

Уз захтев за издавање локацијских услова је приложено идејно решење планиране реконструкције и доградње објекта МЗ Житорађе, израђено од стране бироа за пројектовање грађевинских и других објеката „INGKOM“, [REDACTED], под бр.16-2/2022 (ГС) од децембра, 2023.године и бр. 16-2/22 (ПА) од 17.01.2024.године.

У оквиру обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио горе наведене услове за пројектовање и прикључење од стране имаоца јавних овлашћења, копију катастарског плана водова и Уверење за водове издате од стране Службе за катастар непокретности Врање бр. 952-04-308-1572/2024 од 26.01.2024.године и копију плана Службе за катастар непокретности Владичин Хан бр. 952-04-074-1561/2024 од 30.01.2024.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-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) 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.