



Република Србија  
ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН  
Одељење за урбанизам, имовинско-правне,  
Комуналне и грађевинске послове  
ROP-HAN-22251-LOCAN-8/2026  
IV Број: 350-19/2/2026-03  
04.05.2026.године  
ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по усаглашеном захтеву за измену локацијских услова ПД за друмски превоз терета услуге и трговину „МАРТОС“ доо, ██████████, који је поднео пуномоћник Слободан Петровић из ██████████, 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, 62/2023 и 91/2025), 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 33/2026), и Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Враћа број 11/2021, 35/2021 и 15/2023), 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 постојећег објекта на кп.бр. 132/1 (592 м<sup>2</sup>) КО Владичин Хан у стамбено-пословни објекат спратности По+П+2+Пк, објекат категорије Б, класификациони број 112221 (90 %) – издвојене стамбене и остале зграде са више од три стана за стално становање или повремени боравак и класификациони број 122011 (10 %) – пословне зграде које се употребљавају у пословне сврхе, укупне бруто површине 1496 м<sup>2</sup> (1240 м<sup>2</sup> надземни део). На локацији се налази постојећи објекат који се задржавају, односно врши се предметна реконструкција и доградња. **Изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова од стране ИЈО - Електродистрибуција Србије.**

**Правила грађења** се утврђују на основу Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Враћа број 11/2021, 35/2021 и 15/2023), по коме је предметна парцела у зони 1 – Центар - ТНЦ 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 предштом и помоћним објектима у задњем дворишту.

Правила грађења која важе за ТЦ 2:

- Индекс изграђености парцеле мах. 2,0
  - Најмања површина парцеле је 300 м<sup>2</sup>,
  - 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
  - Процент озелењених површина на парцели 20%,
  - Паркирање: 1 ПМ/1 стан и 1 ПМ/80,00 м<sup>2</sup> делатности,
  - Типологија објекта: Слободностојећи
  - Грађевинска линија на регулационој линији
- 
- Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели као слободностојећи (објекат који не додирује ни једнулинију грађевинске парцеле) и у прекинутом низу (објекат додирује једну бочну линију грађевинске парцеле).
  - Најмања дозвољена међусобна удаљеност бочних фасада објекта је 4,0m.
  - Ако је међусобна удаљеност објекта 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 надзитака - 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 орјентисани 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, Т К инсталације, водовод, канализација

## **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;

Породично становање - Услугне делатности, непроизводно пословање, зеленило, одговарајући објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре. **(Компатибиле намене)**

Пристап грађевинским парцелама са јавне површине може се обезбедити и преко сукорисничких површина, односно грађевинске парцеле интерног колског приступа. На новоформираним грађевинским парцелама важе правила изградње за планирану намену и и није могућа њихова промена, а капацитети се одређују на основу површине сваке појединачне нове грађевинске парцеле.

Парцела бр. 132/1 КО Владичин Хан је у потпуности намењена за ТЦ 2 – породично становање са слободностојећим објектима на парцели, стамбени блокови у ужем градском центру дефинисани правилном матрицом саобраћајница и посредним путем испуњава услов за грађевинску парцелу преко кп.бр. 132/2 КО Владичин Хан излазећи на улицу планираног пресека 15-15 (две коловозне траке ширине по 2.5м и тротоар у ширини од 0 до 1.5м).

За грађевинске парцеле на којима постојећи објекти не залазе у новопланиране регулације важе следећа правила:

1. Могу се заменити новим, према условима из овог плана,
2. Могу се доградити, надградити и адаптирати у оквиру урбанистичких параметара прописаних овим планом (индекс заузетости, индекс изграђености, спратност, грађевинска линија),

## **Надзиђивање и доградња објеката**

Надзидати, дозидати адаптирати и реконструсати се могу сви постојећи објекти који својим положајем на грађевинској парцели, укупном бруто површином (постојећа+надзидана+дозидана) и спратношћу не излазе из оквира Планом задатих урбанистичких услова.

Није дозвољено, надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова, формирање поткровља у више нивоа. Максимална висина надзетка поткровне етаже при изградњикласичног крова је 1,6m, односно 2,2m од коте подапоткровља до прелома косине мансардног крова. За осветљење новог корисног простора у таванима или поткровљима користити прозоре постављене у равни крова, или постављањем вертикалних кровних прозора – кровних "баца" и то тако да на једном објекту може бити само један ред кровних баца на истој висини. Максимална дозвољена чиста висина кровне "баце" је 2,6m од коте пода. Највећа дозвољена укупна површина основе кровних "баца" је 30% површине основе

крова. Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити ритам отвора на доњим етажама.

За дограђене објекте важе сва правила као и за нове објекте. Доградња условљава обезбеђивање одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете (стамбене јединице) према овим правилима. Дограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и објеката на суседним грађевинским парцелама.

Планирану доградњу и надзиђивање постојећих објеката изводити искључиво у оквиру задате зоне градње.

Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле, по принципу 1 нови стан / 1ПМ. У случају да на парцелама у зонама ТЦ 1 и ТЦ 2 не постоје могућности, паркирање обезбедити на јавном или блоковском паркингу, уз обавезно учешће у трошковима изградње и одржавања паркинга, што ће се регулисати са надлежним јавним предузећем.

#### **Услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења:**

- ЈП за водоснабдевање и канализацију „Водовод“ Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење бр. 920/26-1005 од 26.03.2026. године,
- Телеком Србија – Дирекција за технику Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова, број Д211-351617/3-2021 од 18.08.2021.године,
- Електродистрибуција Србије - Огранак Врање, Услови за пројектовање и прикључење број 8Т.1.1.0-Д-07.06-125386-26 од 28.04.2026. године **уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова - изградња недостајуће инфраструктуре – формирати нн извод каблом из ТС Центар 2 (Зоза) до објекта,**
- Услови у погледу мера заштите од пожара, Министарство унутрашњих послова РС – Сектор за ванредне ситуације, бр. 07.11.1 217-1990/26-1 од 23.03.2026.године.
- Министарство заштите животне средине РС – Одговор број 001734281 2026 од 01.04.2026.године да се ова врста објекта 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, 62/2023 и 91/2025) и Правилником којим се уређује садржина техничке документације.

Инвеститор је у обавези да прибави техничку документацију и да се посебним електронским захтевом обрати овом одељењу преко Система електронске обједињене процедуре 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, 62/2023 и 91/2025).

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 планиране реконструкције и доградње постојећег објекта израђено од стране „Веелен Гроуп“ доо, [REDACTED], под бр. 10-1/26 од 25.02.2026.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, копију плана издату од Службе за катастар непокретности Владичин Хан бр. 952-04-074-5310/2026 од 17.03.2026.године и Уверење за водове Службе за катастар водова Врање под бр. 956-308-7029/2026 од 12.03.2026.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, 62/2023 и 91/2025), 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 33/2026) и Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Пчињског округа број 25/2007), Измена и допуна плана генералне регулације за насеље Владичин Хан („11/2021, 35/2021 и 15/2023) 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.**