



Република Србија

ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН

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

Број предмета: ROP-HAN-16080-LOC-1/2026

Заводни број: IV 350-59/2026-03

Датум: 17.06.2026. године

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву „Лидекс“ доо, Габријеле Ристић и Радице Божиновић сви из [REDACTED], који је поднео пуномоћник Искренов Сашко 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, 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), Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС“, број 87/2023) и Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања 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 пословних објеката спратности По+П у два објекта: стамбено-пословни објекат спратности По+П+1, БРГП 260м² надземно, 390м² са подрумом (категирија А, класификациони број 111011-издвојене куће за становање или повремене боравак, као што су породичне куће, виле, викнедице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће до 400м², и П+1+Пк (Пс) – 52.7% и категорија Б, класификациони број 123001-трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбездаторене пијаче, сервисне станице за моторна возила и др. до 400м² и П+1 – 100 %), и пословни објекат По+П, БРГП 66м² надземно, 132м² са подрумом сходно власништву (категирија Б, класификациони број 123001-трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбездаторене пијаче, сервисне станице за моторна возила и др. до 400м² и П+1 – 100 %), на кп.бр. 402 (69 м²) и 403 (127 м²) обе КО Владичин Хан. На парцелама постоје изграђени објекти који су предмет реконструкције и доградње.

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 се предметна локација налази у зони 1 – Центар, ТЦ 1 – породично становање са једнострано и двострано узиданим објектима са делатностима у приземљу у ужем градском центру.

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.

Предметне парцеле су намене ТЦ 1 - породично становање са слободностојећим објектима на узаним и дубоким парцелама и директно је везана на улицу пресека 12-12 са северне стране и интерним приступом са јужне стране. Ради се на затеченом стању по питању облика и површина парцела у оквиру планом дозвољених параметара.

Правила грађења која важе за ТЦ 1:

- Индекс изграђености парцеле мах. 2,0
- Најмања површина парцела 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
- Процент озелењених површина на парцели 15%,
- Грађевинска линија на регулациону линију
- Помоћни објекти: спратност П (4,0м до коте венца, 6,0м до коте слемена)
- Паркирање: 1 ПМ/1 стан и 1 ПМ/80 м²,

Правила грађења за ТЦ 1

- Објекте на грађевинској парцели постављати у непрекинутом низу, као двојно узидане (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле).
- Дворишни делови објекта не морају бити двојно узидани, при чему је удаљеност од бочне границе парцеле најмање 2.5m.
- Отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама дворишног тракта дозвољено је уколико је растојање од бочне границе парцеле није мање 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 15,0m. Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.
- Улазе у приземља новопланираних објеката пројектовати на нивоу коте тротоара.
- У приземљу објекта није дозвољено планирање стамбених садржаја.
- Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију највише:
 - транспарентне браварске конзолне надстрешнице – 2,0m, на висини изнад 4,0m,
 - платнене надстрешнице са браварском конструкцијом – 1,0m, на висини изнад 4,0m,
 - конзолне рекламе – 1,0m, на висини изнад 4,0m
- Грађевински елементи (еркери, балкони, надстрешнице и слично) могу прећи грађевинску линију највише 1,0m, на највише 50% површине уличне фасаде и на најмањој висини од 4,0m изнад тротоара.

- Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом од 45° од најближег отвора на суседном објекту.
- Највећи нагиб кровне равни је 45°. Решењем косих кровова обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.
- У обликовном смислу нови објекти у Светосавској улици треба да буду репрезентативни, уклопљени у амбијент изведени од квалитетних материјала, савременим архитектонским решењима и друго.
- Посебну пажњу посветити обликовању угаоних објеката, (посебно у Светосавској улици) и њиховом уклапању у грађевинске линије суседних објеката у складу са прописаним растојањима.
- Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле, по принципу 1 нови стан / 1ПМ, односно 1 постојећи стан / 0,7ПМ. У случају да на парцели не постоје могућности, паркирање обезбедити на јавном или блоковском паркингу, уз обавезно учешће у трошковима изградње и одржавања паркинга.
- Најмања дозвољена ширина колског пролаза на парцели је 3,5m.
- При изградњи подземних етажа обратити пажњу на ниво подземних вода и геотехничке препоруке,
- Обавезно озеленети површинске паркинге и просторе изнад подземних гаража.
- Није дозвољена изградња помоћних објеката на парцели.
- Ограда се поставља на бочне и задњу границу парцеле. Жива ограда се поставља у осовини грађевинске парцеле, а транспарентна ограда на парцели која се ограђује.
- Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електрична енергија, ТК инсталације, водовод, канализација.

Код постојећих објеката код којих је површина под објектом једнака површини парцеле, као и код постојећих објеката који су на парцелама мањим од минималне површине прописане овим Планом, поред санације и адаптације могуће је радити реконструкцију, доградњу и надградњу под условом да ако се прекораче планом дефинисани параметри у већем обиму (10% до највише 20%), за такво идејно решење обавезна је израда и потврђивање Урбанистичког пројекта пре издавања локацијских услова.

Породично становање са делатностима – зеленило, одговарајући објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре, трговина и занатске радионице, угоститељство.

Породично становање – услужне делатности, непроизводно пословање, одговарајући објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Компатибилност намена

Карактер ове целине формира низ објеката са локалима у приземљу, постављених на регулацију блока. Прилаз стамбеном делу дворишта је директно са јавне саобраћајнице, код двострано узиданих објеката (у низу), односно из унутрашњости дворишта преко колско пешачког приступа на бочном делу дворишта, код једнострано узиданих објеката. Трансформацију ових блокова усмерити према формирању јасно формиране комерцијалне зоне.

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;

Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле, по принципу 1 нови стан / 1ПМ, односно 1 постојећи стан / 0,7ПМ. 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."

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.

Услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења:

- ЈП за водоснабдевање и канализацију Водовод, Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење број 1812/26-1911 од 10.06.2026.године,
- Телеком Србија – Дирекција за технику Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова, број 252024/2-2026 од 03.06.2026.године,
- Електродистрибуција Србије - Огранак Врање, Услови за пројектовање и прикључење бр. 8Т.1.1.0-Д-07.06-242647-26 од 16.06.2026. године са нацртом Уговора о пружању услуге за прикључење,
- 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, 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 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, 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 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.

С обзиром да се локацијски услови издају за две катастарске парцеле, сходно чл. 53 а, став 3. Закона о планирању и изградњи РС, постоји обавеза инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела.

Уз захтев за издавање локацијских услова је приложено идејно решење планиране изградње израђено од стране „ИСКРЕНОВ“, [REDACTED], под бр. 01-04/2026 од априла 2026.године (главна свеска и пројекат архитектуре).

У оквиру обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио горе наведене услове за пројектовање од стране имаоца јавних овлашћења, Уверење за водове Службе за катастар водова Врање под бр. 956-308-15168/2026 од 25.05.2026.године и копију плана издату од Службе за катастар непокретности Владичин Хан бр. 952-04-074-11425/2026 од 28.05.2026.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 68/2019) и Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 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.