



## Република Србија

### ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН

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

Број предмета: ROP-HAN-13233-LOCH-3/2026

Заводни број: IV 350-47/2/2026-03

Датум: 08.07.2026. године

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву Горана Атанасовског, ул. [REDACTED], [REDACTED], који је поднео пуномоћник Иван Костић 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, 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), Плана генералне регулације насеља Владичин Хан (»Сл. гласник Града Враћа број 11/2021, 35/2021 и 15/2023) и потврђеног Урбанистичког пројекта бр. 019/26-УП од марта 2026.године потврда бр. 35-3/2026-05 од 20.04.2026.године, а по овлашћењу садржаном у Правилнику о организацији и систематизацији радних места у Општинској управи општине Владичин Хан, издаје

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+З+Пс (катеорија Б – класификациони број 123001 – трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале и тд. до 400 м<sup>2</sup>-19.96% и класификациони број 112221 – издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана до 2000м<sup>2</sup>-80.04%) укупне БРГП 1880,68 м<sup>2</sup> односно 1602,22 м<sup>2</sup> укупна БРГП-надземно на делу кп.бр. 2584/1 (1065м<sup>2</sup>-грађевинска парцела) КО Владичин Хан, уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова (ЕДС, Огранак Враће). На парцели нема изграђених објеката.**

Плански основ за издавање локацијских услова је План генералне регулације насеља Владичин Хан (»Сл. гласник Града Враћа број 11/2021, 35/2021 и 15/2023) – зона 6 – Трач, ТЦ 3 – породично становање са слободностојећим објектима на парцели и потврђени Урбанистички пројекат бр. 019/26-УП од марта 2026.године потврда бр. 35-3/2026-05 од 20.04.2026.године.

**Предметна парцела је намене ТЦ 3 - породично становање са слободностојећим објектима на парцели са директним везом на две саобраћајнице дуж северо-источне стране (делом постојећа и планирана саобраћајница) и на југу локације локације (постојећа саобраћајница), те на тај начин, као и обликом и површином испуњава услов за грађевинску парцелу.**

**Како се дозвољава изградња вишепородичних стамбених објеката и у осталим зонама породичног становања, као компатибилна намена у складу са параметрима за ТЦ 5, израђен је горе поменути урбанистички пројекат као обавеза за све локације на којима се планира изградња вишепородичних стамбених објеката (ТЦ 5).**

**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 600,0m<sup>2</sup>,
- најмања ширина грађевинске парцеле 12,0m
- спратност објеката 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 / 80m<sup>2</sup> 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.

### **Зелене површине у блоковима за вишепородично становање**

Поред становања у централним градским блоковима, или у њиховој непосредној близини, се често налазе објекти административног, културно-просветног и услужног карактера. Ове површине имају велики социјални значај јер њихов квалитет одређује не само комфорне услове за становништво, већ и санитарно-хигијенске и микроклиматске услове животне средине. Посебну пажњу посветити организацији простора како би се формирале целине за игру деце, спортске активности и миран одмор.

### **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;

Потребе за паркирањем решити по правилу у оквиру грађевинске парцеле, у гаражи у објекту или на грађевинској парцели.

Грађевинску парцелу оградити искључиво транспарентном оградом највеће висине 1,5m, тако да висина зиданог дела може бити највише 1,0m.

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.

Предметна локација је на углу у директној вези са ул. Ј.Ј.Змаја (2608/1 КО Владичин Хан) на југу и делом постојеће и планиране саобраћајнице на северо-истоку локације (2650/4 и 2584/8 обе КО Владичин Хан).

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

- ЈП за водоснабдевање и канализацију „Водовод“ Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење број 3005/25-3134 од 07.10.2025.године,
- Телеком Србија – Дирекција за технику Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова број Д211-433270/2-2025 од 30.09.2025.године,
- Електродистрибуција Србије – Огранак ЕДБ Врање, Услови за пројектовање и прикључење број 8Т.1.1.0-Д-07.06-36046-26 од 29.01.2026.године-уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова, односно потребно је измештање дела вода 10кВ и изградња ТС 10/04 кВ,
- ЈП за комунално уређење Владичин Хан – услови бр. 1547 од 09.10.2025.године,
- Муп РС - Сектор за ванредне ситуације Врање – Обавештење 07.11.1 број 217-4889/26-1 од 03.07.2026.године,
- Министарство заштите животне средине РС– Одговор број 002951626 2026 од 19.06.2026.године - носилац пројекта није у обавези да за наведени пројекат покрене поступак процене утицаја на животну средину, односно 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, 62/2023 и 91/2025) и Правилником којим се уређује садржина техничке документације.

Пре издавања Решења о грађевинској дозволи неопходно је спровести парцелацију код надлежне Службе за катастар непокретности, издвојити земљиште резервисано за јавну намену и формирати грађевинску парцелу сходно плану и потврђеном урбанистичком пројекту, као и регулисати правно-имовинске односе у складу са Законом и извршити пренамену земљишта из пољопривредног у грађевинско уколико је потребно или надлежно Министарство не каже другачије.

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, 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 изградње, израђено од стране „Teking“ доо, [REDACTED], [REDACTED] под бр. 044/25-ИДР/0 (ГС) и бр. 044/25-ИДР/1 (ПА) од новембра 2025.године.

У оквиру обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио горе наведене услове за пројектовање и прикључење од стране имаоца јавних овлашћења, копија плана за водове издата од стране Службе за катастар непокретности Врање бр. 956-308-12988/2026 од 05.05.2026.године и копију плана Службе за катастар непокретности Владичин Хан бр. 953-074-47249/2025 од 05.12.2025.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, 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), Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 11/2021, 35/2021 и 15/2023) и потврђеног Урбанистичког пројекта бр. 019/26-УП од марта 2026.године потврда бр. 35-3/2026-05 од 20.04.2026.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.**