Република Србија
ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН
Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове
Број предмета: ROP-HAN-38027-LOC-6/2026
Заводни број: IV 350-114/2026-03
Датум: 13.10.2026. године

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву Сунчице и Срећка Машића, [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-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, 91/2025 и 80/2026), 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), Просторног плана Општине Владичин Хан („Сл. Гласник Града Врања“, 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 изградњу стамбеног објекта спратности П+0 (категорија А, класификациони број 111011-издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викнедице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће до 400м^2, и П+1+Пк (Пс) - 100%), БРГП објекта је 146.50 м^2, **на кп.бр. 415 (**2115 м^2**) КО Сува Морава**. На парцели се постојећи објекти задржавају.

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

Предметна локација је у оквиру планираног грађевинског земљишта – становање постојеће. Парцела је са директном везом на општински пут на кп.бр. 1419 КО Сува Морава.

Растојање грађевинске од регулационе линије условљено је тиме што је преметна парцела у директној вези са државним путем другог реда па важи следеће:

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; и

2) **шири појас заштите** – појас контролисане изградње простире се од границе заштитног појаса у ширини 40 m за аутопут, 20 m за државни пут I реда, **10 m за државни пут II** реда и 5 m за општински пут.

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 5м, док је за општинске путеве грађевинска линија на удаљености од 3м или мање уколико не утиче на прегледност одвијања саобраћаја.

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 или посредно на неки општински, локални пут.

<u>Правила изградње објеката</u>

На истој парцели се може градити више објеката с тим да заједно остану у границама дозвољених урбанистичких показатеља, као и помоћни објекти и гараже.

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу новог породичног стамбеног објекта је 10м.

Најмања грађевинска парцела за изградњу новог породичног стамбеног објекта је 300м^2.

Индекс изграђености - ИИ (однос између бруто развијене изграђене површине свих надземних етажа корисног простора и површине парцеле) примењује се за нове објекте до највећих дозвољених вредности по зонама изградње:

Сеоска зона 0.6

Зона ретке насељености и породичне изградње 1.0

Опште стамбене зоне у насељима средњих густина 1.6

Индекс заузетости земљишта - ИЗ (однос између бруто површине под објектом и површине грађевинске парцеле помножен бројем 100) примењују се за нове објекте до највећих дозвољених вредности по зонама изградње:

Сеоска зона 30%

Зона ретке насељености и породичне изградње 40%

Опште стамбене зоне у насељима средњих густина 50%

У селима општине Владичин Хан, могу се градити објекти за становање који могу имати и смештајне капацитете уколико се налазе на теренима до 500 m н.в., било као јединствени објекти, а повољније као објекти павиљонског типа или бунгалови – апартманска насеља, категорисани са 1, 2 или 3 звездице - максималне спратности П+2 са подземним етажама.

Начин постављања, односно начин изградње грађевинског објекта на грађевинској парцели може бити:

- у непрекинутом низу, када објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле.
- У прекинутом низу, када објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.
- Као слободностојећи, када објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле,
- Као полуатријумски, када додирује три линије грађевинске парцеле.

Минимална међусобна удаљеност сеоских стамбених објеката износи:

- за приземне слободностојеће стамбене објекте износи најмање 6,0 метара
- за спратне сеоске објекте износи најмање 10,0 метара
- за спратне објекте на грађевинским парцелама на којима чија је ширина фронта парцеле већа од 15,00 метара важе правила из става 1. и 2.
- за објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле мања од 15,0 метара износи најмање 5,0 метара.
- за изграђене сеоске објекте чије удаљење износи мање од 3,0 метара, не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија,
- за изграђене објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, удаљење од суседних објеката утврђује се Локацијским условима према типу изградње и уз примену одговарајућих најмањих удаљења из овог правила.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле износи:

- за стамбене нове слободностојеће објекте на делу бочног дворишта износи најмање 2,50 метара (на делу дворишта претежно северне оријентације),
- за двојне стамбене објекте најмање 4,0 метра
- за стамбене објекте у прекинутом низу, најмање 4,0 метра,
- за изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од утврђених вредности предходних ставова, објекти не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија,
- за стамбене објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, растојање од границе грађевинске парцеле, утврђује се Локацијским условима према типу изградње и уз примену одговарајућих најмањих удаљења из овог правила.

Нови објекат се може градити на растојању мањем од дозвољеног уз претходно прибављену сагласност власника односно корисника суседне парцеле. У том случају, на калканском зиду новог објекта забрањени су било какви наспрамни отвори.

Међусобна удаљеност објеката износи:

- од стамбеног објекта до сточне стаје, најмање 15,0 метара,
- од стамбеног објекта до ђубришта и пољског клозета (ако постоји), најмање 20,0-25,0 метара, уз обавезу да је стамбени објекат на вишој коти,
- живи извор воде на парцели мора бити на вишој коти од ђубришта и пољског клозета, а најмање растојање износи 20,0-25,0 метара,
- септичка јама може бити удаљена од међе најмање 2 метра, а од суседног стамбеног објекта најмање 5 метара,
- друга међусобна растојања економских и помоћних објеката зависе од облика организације економског дворишта, уз услов да прљави објекти буду орјентисани тако да доминантни ветрови дувају од чистих објеката .

Локацијским условима утврђује се позиција економских и помоћних објеката у односу на грађевинску линију уз примену најмањих дозвољених растојања у овим правилима.

Постављање економских објеката у односу на границу суседне парцеле утврђује се под следећим условима:

- када се економски објекти и економско двориште суседних парцела, непосредно додирују, растојања за нове помоћне и економске објекте износи најмање 1,50 метара.

- Када се економско двориште једне парцеле непосредно наслања на стамбено двориште друге парцеле (за нове објекте), примењују се правила о међусобној удаљености објеката.

Постављање објеката у односу на нагиб терена утврђује се под следећим условима:

- на парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже) за нову изградњу, стамбено двориште се поставља на вишој коти уз јавни пут. Најмања ширина приступног економског пута на парцели износи 4,0 метара. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).
- на парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), за нову изградњу, стамбено двориште поставља се на највишој коти. Најмања ширина приступног засебног стамбеног пута је 2,50 метара, а економског улаза у економско двориште најмање 4,0 метара. Економско двориште у том случају може бити уз јавни пут, а економски објекти на грађевинској линији. Одстојање од грађевинске до регулационе линије утврђује се применом правила регулације увећаним за најмање 3,0 метра обавезног зеленог простора.

Делови објекта са испадима већим од 1,50 метара не могу прелазити грађевинску, односно регулациону линију више од 1,2 метара и то на делу објекта вишем од 3,00 метара. У таквим случајевима хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- излози локала, највише 0,30 метара по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 метара. Испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу.
- Излози локала за највише 0,90 метара по целој висини у пешачким зонама.
- Транспарентне, браварске конзолне надстрешнице(по целој ширини објекта) и сл. које се налазе на висини већој од 2,50 метара, а у зони су приземне етаже, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију од 2,00метара.
- Платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом највише до 1,00метра од спољне ивице тротоара на висини већој од 2,50 метара.

  У пешачким зонама према конкретним условима локације.

- конзолне рекламе за највише 1,20 метара на висини већој од 3,00 метара.

Спољни изглед објекта, примењени материјал, облик крова, примењене боје и други елементи објекта решити тако да се обезбеди хармоничност урбане целине и корекције објеката у односу на локалне особине места (локални материјали, традиционални детаљи и сл.). Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини која има посебну историјску и културну вредност, усклађује се према добијеним конзерваторским условима од надлежне службе заштите.

Правила за слободне и зелене површине на парцели

Минимални проценат зелених површина и специфичности уређења слободних површина парцеле дефинисани су појединачно за сваку намену и типологију градње.

<u>Правила градње и регулације за сеоске зоне</u>

У селима општине Владичин Хан, могу се градити објекти за становање који могу имати и смештајне капацитете уколико се налазе на теренима до 500 m н.в., било као јединствени објекти, а повољније као објекти павиљонског типа или бунгалови – апартманска насеља, категорисани са 1, 2 или 3 звездице - максималне спратности П+2 са подземним етажама.

Уколико не постоји улична канализација, отпадне воде се привремено спроводе у озидану непропусну нужничку-септичку јаму, из које се нечиста вода односи на одређене депоније.

Запремина септичке јаме рачуна се према потошњи воде и времену трајања процеса.

Септичке јаме поставити:

- мин. 2 m од ограде комплекса,

- мин. 5 m од објекта,

- мин. 10 m од регулационе линије и

- мин. 20 m од бунара.

Ограђивање парцела:

- Парцеле се ограђују зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од котетротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m
- За грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне висине подзида (или шкарпе) одредиће надлежни орган општине.
- Парцеле чија је кота нивелета виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.
- Зидана и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију према протоколу регулације и то тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује,
- Ограде између суседних грађевинских парцела уколико се ограђују треба да буду зелене – жива ограда која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентне ограде до 1,40 метара које се постављају према катастарском плану и операту и то тако да стубови ограде буде на земљишту власника ограде. Изузетно, ограде међу суседима могу бити пуне зидане до висине 1.40m, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.
- Ограде објеката на углу не могу бити више од 0,90 метара рачунајући од коте тротоара, због заштите визуелне предности раскрснице ,
- Врата и капије на уличној огради не могу се отварати изван регулационе линије,

Парцеле у сеоском насељу се ограђују на начин на како је то изложено у претходним ставовима. Унутар парцеле преграђују се функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница). Висина ограде унутар парцеле не може бити већа од спољне ограде

Одводњавање површинских вода са грађевинске парцеле вршити слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме, обавезно у случају када се економско двориште налази уз јавни пут. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели,

Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама, а одвођење површинских вода мора бити контролисано а ако постоји потреба за тим на парцели изградити и упојни бунар.

Паркирање возила. За паркирање возила за сопствене потребе, власници нових стамбених, стамбено пословних или пословних објеката свих врста по правилу обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, по нормативу једно паркинг или гаражно место на један стан односно на један стамбено пословни апартман или другу јединицу.

Саобраћајнице

Планирана је реконструкција и рехабилитација свих општинских путева на територији Просторног плана, довођењем техничких елемената на ниво правилницима и прописима дефинисаним за ову категорију путева. Приоритет у реконструкцији ове категорије путева је изградња савременог коловозног застора на деоницама које су још увек са макадамским застором. Осим тога, у складу са прописима, неопходно је извршити ширење коловоза свуда где за то постоје просторне могућности. Један од битних задатака у вези са општинским путевима је постављање недостајуће и редовно одржавање хоризонталне и вертикалне сигнализације.

Просторним планом се такође предвиђа реконструкција, доградња и модернизација и некатегорисаних путева који су од значаја за међусобно повезивање насеља у заједницама насеља и делова насеља у истој катастарској општини, као и за за побољшање туристичке понуде општине.

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.

Услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења:

- ЈП за водоснабдевање и канализацију „Водовод“ Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење број 3777/25-3998 од 16.12.2025.године,
- Телеком Србија – Дирекција за технику Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова број Д211-545669-2/2025 од 03.12.2025.године,
- ЕПС Дистрибуција – Огранак ЕДБ Врање, Услови за пројектовање и прикључење број 8Т.1.1.0-Д-07.06-415521-26 од 09.10.2026.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, 62/2023, 91/2025 и 80/2026) и Правилником којим се уређује садржина техничке документације.

Пре издавања Решења о грађевинској дозволи неопходно је извршити парцелацију ради издвајања површине резервисане за јавну намену и формирања грађевинске парцеле, 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, 91/2025 и 80/2026).

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 ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ “ИСКРЕНОВ”, [redacted], под бр. 04-10/2025 октобар, 2025.године (ГС и ПА).

У оквиру обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио горе наведене услове за пројектовање и прикључење од стране имаоца јавних овлашћења, уверење за водове издато од стране Службе за катастар непокретности Врање бр. 956-308-26372/2026 од 09.09.2026.године и копију плана Службе за катастар непокретности Владичин Хан број 952-04-074-20644/2026 од 23.09.2026. 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-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, 91/2025 и 80/2026), 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 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.