**Република Србија**

**ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН**

Одељење за урбанизам, имовинско-правне,

комуналне и грађевинске послове

**Број: 350-56/2016-04**

**ROP-HAN-12174-LOCH-1/2016**

**04.07.2016.године**

**ВЛАДИЧИН ХАН**

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву пуномоћника бироа за пројектовање „Faros-inženjering“ Лесковац, ул. Бабички одред број 4, локал 3, МБ ххххх, ПИБ ххххх, чији је законски заступник Небојша Дикић, ул. Бабички одред број 4, Лесковац, ЈМБГ ххххх, а у име Милосављевић Зорана из села Житорађе, Владичин Хан ЈМБГ ххххх, за издавање локацијских услова, а на основу члана 8., 8а. и 8ђ. Закона о планирању и изградњи РС („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 132/2014 и 145/2014), члана 8. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 113/2015), Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Пчињског округа број 25/2007) и Измена и допуна плана генералне регулације за насеље Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 7/2014), издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за доградњу **објекта на кп.бр.115/3 КО Владичин Хан**, којим се утврђују урбанистичко-технички и други услови за израду техничке документације за објекте категорије Б, класификациони број 123001, инвеститору Милосављевић Зорану из села Житорађе.

**Правила грађења**  се утврђују на основу Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Пчињског округа број 25/2007) и Измена и допуна плана генералне регулације за насеље Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 7/2014), а за предметну парцелу која се налази у типичној насељској целини 2 (ТНЦ 2) – становање са слободностојећим објектима на парцели, стамбени блокови у ужем градском центру дефинисани правилном матрицом саобраћајница/ ТНЦ 6 –вишепородично становање у вишеспратним стамбеним објектима.

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

* могу се заменити новим према условима из овог плана
* могу се доградити, надградити и адаптирати у оквиру урбанистичких параметара који су прописани планским документом (индекс изграђености,индекс заузетости, спратност, грађевинска линија)

Надзидати, дозидати, адаптирати и реконструисати 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.

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.

Правила уређења и грађења која важе за доградњу предметног објекта, класификациони број 123001, категорије Б су:

* Индекс изграђености парцеле мах. 1,5 (за угаоне парцеле до 1,6)
* Најмања површина парцеле је 300 м² (нова изградња),
* Спратност објекта до П+2+Пот,
* Проценат озелењених површина на парцели 30%(нова изградња),
* Паркирање: 1 ПМ/1 стан и 1 ПМ/80,00 м2 делатности,
* Објекат се поставља на грађевинској парцели као слободностојећи.
* Најмање дозвољена међусобна удаљеност бочних фасада објекта 4,0 м (нова изградња),
* Ако је међусобна удаљеност објекта мања од 4,0 м, 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 4,0 м,
* У обликовном смислу нови објекти у Светосавској улици треба да буду репрезентативни, уклопљени у амбијент изведени од квалитетног материјала, савременим архитектонским решењима и др.
* Посебну пажњу посветити обликовању угаоних објеката и њиховом уклапању у грађевинске линије суседних објектата у складу са прописаним растојањима.
* Ако је међусобна удаљеност објекта мања од 4,0 м, на бочним фасадама објекта је дозвољено отварање прозора само помоћних просторија.
* Забатне и калканске зидове третирати као уређени део фасаде, без отвора.
* Висина објекта не сме бити већа од 11,5 м, (растојање од нулте коте до коте венца). Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.
* Кота приземља не може бити нижа од коте улице, а највише 1,2 м, изнад нулте коте за стамбену намену и највише 0,2 м, за локале у приземљу.
* Висина назитка поткровне етаже може да износи највише 1,6 м, (рачунајући од пода поткровне етаже до венца). Дозвољена је изградња мансардних кровова, при чему је максимална дозвољена висина надзитка – од пода поткровне етаже до прелома кровне косине 1,6 метара.
* 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 спрата, могу прећи грађевинску линију највише 1,2 м, 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 0,9 м.
* Грађевинску парцелу оградити транспарентном оградом до висине од 1,6 м, односно до висине од 0,9 м 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.У случају да на парцели не постоје могућности, паркирањр обезбедити на јавном или блоковском паркингу, уз обавезно учешће у трошковима изградње и одржавања паркинга.
* При изградњи подземних етажа обратити пажњу на ниво подземних вода и геотехничке препоруке.

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

* **ЈП „Водовод“ Владичин Хан,**

 Услови за пројектовање и прикључење број 1407 од 16.06.2016.године,

* **Телеком Србија – Извршна јединица Врање,**

 Условна сагласност број 7151-229994/1 од 23.06.2016.године,

* **Електропривреда Србије, ЕПС дистрибуција Врање – Сектор за енергетику и инвестиције,**

 Услови за пројектовање и прикључење број 146055/2 од 28.06.2016.године.

* **ЈП Дирекција за грађевинско земљиште и путеве Владичин Хан,**

 Услови за пројектовање и прикључење број 700 од 14.06.2016.године;

* **Заштита животне средине,**

 Реализација планских решења оствариће се применом принципа превенције и предострожности, односно применом принципа смањења негативног утицаја на животну средину, као основног модела који интегрално разматра утицај планских решења свих оних сфера делатности (саобраћај, индустрија, пољопривреда, туризам, инфраструктура) који могу имати негативне последице на природне и створене вредности одређеног подручја.

* **Заштита од пожара,**

 Објекте пројектовати у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. гласник РС, бр. 111/10) и важећим правилницима.

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-пројекат за грађевинску дозволу у складу са Законом о планирању и изградњи РС („Сл. Гласник РС“, број 72/09, 81/09, 24/2011, 121/2012, 132/2014 и 145/2014) и Правилником којим се уређује садржина техничке документације.

Пре издавања грађевинске дозволе неопходно је доставити доказе о регулисању правно-имовинских односа и извршити пренамену земљишта у грађевинско уколико то није већ учињено или надлежно Министарство не каже другачије.

Инвеститор је у обавези да прибави техничку документацију и да се посебним писменим захтевом обрати овом одељењу у циљу издавања грађевинске дозволе у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи РС („Сл. Гласник РС“, број 72/09, 81/09, 24/2011, 121/2012, 132/2014 и 145/2014).

Локацијски услови важе **12 месеци** 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.

**О б р а з л о ж е њ е**

Биро за пројектовање „Faros-inženjering“ Лесковац, ул. Бабички одред број 4, локал 3, МБ ххххх, ПИБ ххххх, чији је законски заступник Небојша Дикић, ул. Бабички одред број 4, Лесковац, ЈМБГ ххххх, поднео је дана 06.06.2016.године захтев у својству пуномоћника, под бројем 350-56/2016-04 (ROP-HAN-12174-LOCH-1/2016) за издавање локацијских услова за изградњу објекта на кп.бр. 115/3 КО Владичин Хан, категорије Б, класификациони бр. 123001, инвеститору Милосављевић Зорану из села Житорађе, 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 и 145/2014).

Уз захтев за издавање локацијских услова је приложено идејно решење планиране изградње,израђено од стране Бироа за пројектовање „Faros-inženjering“ Лесковац, ул. Бабички одред број 4, локал, под бр. 1-04/2016 од 15.04.2016.

У оквиру електронске обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио копију плана бр. 953-1/2016-87 од 09.06.2016.године и извештај да за територију Општине Владичин Хан није формиран катастар подземних водова и инсталација бр. 956-01-7/2016 од 09.06.2016.године, издати од стране Службе за катастар непокретности Владичин Хан, као и услове за пројектовање и прикључење од стране имаоца јавних овлашћења који су саставни део ових локацијских услова.

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 и 145/2014), Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, број 113/2015) и Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Пчињског округа број 25/2007) и Измена и допуна плана генералне регулације за насеље Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 7/2014) 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.

 **РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА**

 **Љиљана Мујагић, дипл. пр. планер**