**Република Србија**

**ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН**

Одељење за урбанизам, имовинско-правне,

комуналне и грађевинске послове

**Број: 350-46/2016-04**

**ROP-HAN-8432-LOCH-2/2016**

**03.06.2016.године**

**ВЛАДИЧИН ХАН**

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву пуномоћника JП Дирекција за грађевинско земљиште и путеве, xxxxxx, а у име Општине Владичин Хан, xxxxxx, 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 Просторног плана Општине Владичин Хан („Сл. Гласник Града Врања“, број 22/2010), издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за изградњу комплекса стамбених објеката-монтажних кућа спратности П на кп.бр. 2159/2 и деловима кп.бр. 2158/2, 2159/1, 2160, 2167/1, 2167/2, 2167/3 и 2150 све КО Прекодолце, којим се утврђују урбанистичко-технички и други услови за израду техничке документације за објекте категорије А, класификациони бр. 111011 и 112111, инвеститору Општина Владичин Хан, xxxxx.

Плански основ за издавање информације о локацији је Просторни план Општине Владичин Хан („Сл. Гласник Града Врања“, број 22/2010) по коме је Прекодолце развијеније и популационо веће сеоско насеље.

Предметна локација се ослања на два некатегорисана пута, и то, кп.бр. **2167/3 КО Прекодолце** са јужне стране и кп.бр. **2150 КО Прекодолце** са источне стране, који нису у потпуности реализовани, те се пројектом препарцелације који је обавезан предуслов за издавање употребне дозволе може формирати угаона грађевинска парцела уз обавезу пројектанта да не доведе у питање реализацију тих уличних праваца-општинских путева у минималној ширини од **5,90 м** (укључујући и ивичне траке од 2x0,20м), што је кроз издавање услова прецизније дефинисала ЈП Дирекција за грађевинско земљиште и путеве Општине Владичин Хан, у смислу положаја регулационе линије. За формирање грађевинске парцеле-отвореног блока у складу са претежном наменом-породично становање, може се користити и источни део кп.бр. **2167/1 КО Прекодолце**, али у складу са тим да се не угрози коришћење амбуланте која се налази на тој парцели и има употребну дозволу.

 Препоруке и правила уређења и грађења која важе за делове територије за које није предвиђена израда урбанистичког плана, а односе се на изградњу предметних објеката су:

* Спратност објекта износи **П** до **П+1+Пк** односно **П+2**, без обзира на тип изградње,
* Индекс изграђености парцеле **мах. 1,0**
* Минимална површина грађевинске парцеле је **300** м² за слободностојећи објекат,
* Дозвољени степен заузетости парцеле до **40%**,
* Растојање грађевинске од регулационе линије износи најмање **3,0** метра, уколико се парцела не ослања на регионални или магистрални пут - у том случају, поштовати услове надлежног јавног предузећа које управља предметном саобраћајницом,
* За изграђене стамбене зоне растојање од регулационе линије утврђује се на основу позиција већине већ изграђених објеката (преко 50%),
* Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле (осим објеката у непрекинутом низу) на делу бочног дворишта претежно северне орјентације износи 1,50 метара, односно на делу бочног дворишта претежно јужне орјентације износи 2,50 метара,
* У објектима за становање са пословањем, дозвољене делатности су оне које су еколошки и функционално примерене зони становања.
* На парцелама породичног становања могу бити заступљене компатибилне намене: трговина, пословање, услуге и др. које се претежно развијају у приземљима објеката, а које не угрожавају основну намену-становање као и животну средину,
* 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 за слободностојеће објекте на парцели износи најмање 4,0 метара,
* Изграђени стамбени објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 метра, у случају доградње, надградње и реконструкције не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија,
* Парцеле у сеоском насељу се ограђују транспарентном оградом до висине од **1,4** м, односно до висине од **0,9** м када је у питању зидана ограда,
* Ограду поставити на регулациону линију према протоколу регулације, уз сагласност суседа, тако да се стубови, ограда, капија и врата налазе и отварају унутар грађевинске парцеле која се ограђује,
* Парцеле чија је кота нивелета виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од **1,40** м која се може постављати на подзид (шкарпу),
* Ограде између суседних парцела уколико се ограђују треба да буду зелене-жива ограда која се сади у осовини границе парцеле или транспарентне ограде висине до **1,40** м које се постављају према катастарском плану и операту и то тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Изузетно, ограде међу суседима могу бити пуне зидане до висине **1,40** м, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде,
* Ограде објеката на углу не могу бити више од **0,90** м рачунајући од коте тротоара, због заштите визуелне предности раскрснице,
* Врата и капије на уличној огради не могу се отварати изван регулационе линије,
* За паркирање возила за сопствене потребе власници обезбеђују простор на сопственој парцели изван површине јавног пута.

У складу са општим правилима парцелације, у зависности од типа објеката који ће се градити, најмања грађевинска парцела такође може бити:

* 300 м², за слободностојећи објекат,
* 400 м² / 2x200 м², за двојни објекат,
* 130 м², за полуатријумски објекат,
* 150 м², за објекат у непрекинутом стамб. низу,
* 200 м², за објекат у прекинутом низу,

На грађевинској парцели чија је површина мања од наведених минималних величина, могућа је изградња стамбеног објекта спратности П+1, коеф.изграђености до 1,0 и степена заузетости до 0,4.

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу породично-стамбеног објекта је:

* 10 м, за слободностојећи објекат,
* 16м / 2x8 м, за двојни објекат,
* 5,0 м, за објекат у непрекинутом низу,
* 12,0 м, за објекат у прекинутом низу,

На грађевинској парцели чија је ширина мања од мин. утврђених, сем за двојне објекте, која се не може мењати, могу се градити објекти спратности до П+1, коеф. Изграђености до 1,2 и степена искоришћености до 60%.

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

* **ЈП „Водовод“ Владичин Хан,**

 Услови за пројектовање и прикључење број 1251 од 24.05.2016.године,

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

 Условна сагласност број 7151-196167/1 од 20.05.2016.године,

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

 Услови за пројектовање и прикључење број 139173/2 од 02.06.2016.године.

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

 Услови за пројектовање и прикључење број 662 од 03.06.2016.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/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.

**О б р а з л о ж е њ е**

JП Дирекција за грађевинско земљиште и путеве, xxxxxx, поднела је захтев овом органу у својству пуномоћника, под бројем 350-46/2015-04 (ROP-HAN-8432-LOCH-2/2016)за издавање локацијских услова за изградњу комплекса стамбених објеката-монтажних кућа спратности П на кп.бр. 2159/2 и деловима кп.бр. 2158/2, 2159/1, 2160, 2167/1, 2167/2, 2167/3 и 2150 све КО Прекодолце, категорије А, класификациони бр. 111011 и 112111, инвеститору Општина Владичин Хан, xxxxxxxxx, 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 планираног комплекса стамбених објеката-монтажних кућа, израђено од стране Ђорђевић градња, биро за пројектовање и изградњу, Ниш, под бр. 29/III-16, 29.03.2016.

У оквиру електронске обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио копију плана бр. 953-1/2016-75 од 18.05.2016.године и извештај да за територију Општине Владичин Хан није формиран катастар подземних водова и инсталација бр. 956-01-4/2016 од 18.05.2016.године издате 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 Просторног плана Општине Владичин Хан („Сл. Гласник Града Врања“, број 22/2010) 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**