**Република Србија**

**ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН**

**Одељење за урбанизам, имовинско-правне,**

**комуналне и грађевинске послове**

**Број: 350-82/2/2016-04**

**ROP-HAN-22357-LOCH-2/2016**

**20.10.2016.године**

**ВЛАДИЧИН ХАН**

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву Цветковић Јовице из с. Житорађе поднетог од стране пуномоћника Мирчић Новице ЈМБГ 2411959743719 из Владичиног Хана, ул.Петра Станковића број 2, 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 реконструкцију, доградњу и пренамену објекта изграђеног на кп. бр.1232/2 КО Житорађе**, којим се утврђују урбанистичко-технички и други услови за израду техничке документације за објекте категорије Б, класификациони бр. 123001, Цветковић Јовици из с. Житорађе.

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

Предметна локација директно је повезана са локалним некатегорисаним путем **кп. бр. 2754** **КО Житорађе,** са северне стране**.**

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:

* Најмања површина парцела **300** м²,
* Спратност објекта до **П+2** са подземним етажама,
* Индекс изграђености парцеле мах. **2,1,**
* Дозвољени степен заузетости парцеле до **60%**,

површина помоћних објеката се не обрачунава у урбанистичке показатеље по зонама из ових правила, с тим да под помоћним објектима не може бити више од **10%** површине парцеле,

* Сеоско двориште - пољопривредно домаћинство **може се** организовати са стамбеним двориштем, економским двориштем, и окућницом,
* Стамбено двориште садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница, септичке јаме, бунари, ограде и слично)
* Минимална међусобна удаљеност сеоских стамбених објеката износи:
* за приземне слободностојеће стамбене објекте најмање 6,0 метара, односно 10,0 метара за спратне сеоске објекте,
* за изграђене сеоске објекте чије удаљење износи мање од 3,0 метра , не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија,
* Растојање грађевинске од регулационе линије за породично стамбени објекат сеоског типа:
* за нови слободностојећи објекат, за нови објекат у прекинутом низу, као и за нови објекат у непрекинутом низу, најмање 5,0 метара,
* за изграђене стамбене објекте растојање од регулационе линије утврђује се на основу позиције већине већ изграђених објеката (преко 50%),
* Под објектима стамбених грађевина може бити највише **40%** од површине стамбеног дела парцеле домаћинства,
* Економски објекти у економском дворишту су производни објекти за прераду пољопривредних производа и објекти за складиштење пољопривредних производа: пушнице, сушнице, кош, амбар, магацин хране, објекти за смештај стоке и објекти намењени исхрани стоке и сл.
* Помоћни објекти уз економске објекте су гараже или надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, испусти за стоку, ђубришне јаме-ђубришта, пољски клозети и сл.
* Растојања за нове помоћне и економске објекте у односу на границу суседне парцеле када се економски објекти и економско двориште непосредно додирују, износи најмање **1,5** м,
* Међусобна удаљеност објеката износи од стамбеног објекта до сточне стаје, најмање **15,0** м, од стамбеног објекта до ђубришта и пољског клозета најмање **20,0** м,
* 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 **2,0** метра, а од суседног стамбеног објекта најмање **5,0** 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,
* На парцели са нагибом терена од јавног пута за нову изградњу, стамбено двориште се поставља на вишој коти уз јавни пут, а на парцели са нагибом према јавном путу стамбено двориште се поставља на највишој коти,
* 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, тако да се стубови, ограда, капија и врата налазе и отварају унутар грађевинске парцеле која се ограђује.
* За паркирање возила за сопствене потребе власници обезбеђују простор на сопственој парцели изван површине јавног пута.

За објекте и делове објеката нестамбене намене по стамбеним зонама, пословне и производне објекте, објекте трговине, занатства, угоститељства и других делатности, еколошки и функционално прихватљивих према свим важећим прописима који регулишу заштиту околине од загађивања, осим oпштих правила градње, а који нису у супротности са карактером претежне намене и чијом изградњом се не нарушавају услови становања, животна средина, као ни орјентациони параметри конкретног типа изграђености, важе сва наведена правила за минималну величину грађевинске парцеле и урбанистичке показатеље.

Дозвољене делатности су оне које су еколошки и функционално примерене зони.

За паркирање возила за објекте свих типова власници обезбеђују простор на сопственој парцели изван површине јавног пута по стандарду 1 паркинг-гаражно место на један стан, односно у случају објеката не-стамбене намене паркинг за теретна возила планирати у складу са конструкцијом тих возила.

Број паркинг места одредити кроз израду пројектне документације, на основу датих норматива, према планираној делатности, односно технолошким потребама, броју посетилаца и броју запослених, а орјентационо 1ПМ на 70-100 м² БРГП.

Дужина паркинг места се заснива на принципу да се дужина меродавног возила увећа за мин. 2,00 метара а димензије приступних саобраћајница одговарају маневарским способностима предметних возила.

Грађевинска парцела је најмања земљишно – просторна јединица на којој се може градити са елементима: регулационом линијом према јавном путу, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама парцеле утврђене геодетским елементима у хоризонталном смислу.

Грађевинска парцела би требало да има облик правоугаоника или трапеза, са површином која одговара и омогућава изградњу објекта у складу са решењима из Плана, правилима о грађењу и техничким прописима.

Грађевинска парцела може се укрупнити парцелацијом, односно препарцелацијом, а према планираној или постојећој изграђености, односно планираној или постојећој намени грађевинксе парцеле.

Уколико се ради о пољопривредном земљишту, неопходно је извршити пренамену истог.

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

* **ЈП „Водовод“ Владичин Хан,**

Услови за пројектовање и прикључење број 2248 од 06.10.2016.године,

- Недостајућа инфраструктура- прикључак на канализациону мрежу.

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

Условна сагласност број 7151-396306/1 од 13.10.2016.године,

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

Услови за пројектовање и прикључење број 272842/2 од 12.10.2016.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.

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 регулисати правно-имовинске односе.

Инвеститор је у обавези да прибави техничку документацију и да се посебним електронским 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**

Пуномоћник Мирчић Новица ЈМБГ 2411959743719 из Владичиног Хана, ул.Петра Станковића број 2, а у име Цветковић Јовице из с. Житорађе, поднео је захтев овом органу, под бројем 350-94/2016-04 (ROP-HAN-22357-LOCH-2/2016) за издавање локацијских услова за реконструкцију, доградњу и пренамену објекта изграђеног на кп. бр.1232/2 КО 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 Радње за пројектовање и извођење грађевинских радова „Омега“ из Владичиног Хана, ул.Петра Станковића број 2, под бр. 03-08/16, април 2016.

У оквиру електронске обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио копију плана бр. 953-1/2016-149 од 03.10.2016.године и извештај да за територију Општине Владичин Хан није формиран катастар подземних водова и инсталација бр. 956-01-14/2016 од 03.10.2016.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**