**Република Србија**

**ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН**

Одељење за урбанизам, имовинско-правне,

комуналне и грађевинске послове

Број:350-1/2017-04

ROP-HAN-344-LOC-1/2017

01.02.2017.године

ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву Станиславе Илић, ул. xxxxxxx, xxxxxxx, који је поднео пуномоћник Велимир Најдановић из xxxxxx, ул. xxxxxxxxxx, 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), 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

**ЛОКАЦИЈСКE УСЛОВЕ**

**за изградњу угоститељског објекта П+0 са отвореним безеном за пливање на кп.бр. 446 КО Кацапун**, инвеститору Станислави Илић, ул. xxxxxx, xxxxxxx, чији је пуномоћник Велимир Најдановић из xxxxxx, ул. xxxxxxxx, за објекат категорије Б, класификациони број 121113 (угоститељски објекат - 56%) и објекат категорије Г класификациони број 241221 (отворени базен за пливање - 44%).

**Правила грађења** се утврђују на основу Просторног плана општине Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања“, број 22/2010).

Катастарска парцела број 446 КО Кацапун за коју се издају локацијски услови налази се у селу Кацапун, Општина Владичин Хан и представља примарно сеоско насеље. На парцели постоји објекат грађен пре доношења прописа у површини од 56 м² који се задржава.

Правила грађења која се односе на предметну изградњу на кп.бр. 446 КО Кацапун чија је површина 2522 м²:

* Индекс изграђености парцеле мах. **до** **2,1** у зависности од врсте објекта, (комерцијални објекат 0,8; хотел 1, 2 и 3\* 2,0; **угоститељство 0,3**; апартманско насеље 0,6)
* Дозвољени степен заузетости парцеле **до** **60%**, (комерцијални објекат 50%; хотел 1, 2 и 3\* 50%; **угоститељство 20%**; апартманско насеље 30%)
* На истој парцели се може градити више објеката с тим да заједно остану у границама дозвољених урбанистичких показатеља, као и помоћни објекти и гараже.
* Површина помоћних објеката се не обрачунава у урбанистичке показатеље по зонама из ових правила, с тим да под момоћним објектима не може бити више од 10% површине парцеле,
* Спратност комерцијалног објекта до П+1, хотел 1, 2 и 3\* П+4+Пк; **угоститељство П+1+Пк**; апартманско насеље П+1+Пк
* Минимална ширина фронта грађевинске парцеле је 15 м,
* Минимална површина грађевинске парцеле за пословне објекте, објекте трговине, занатства, угоститељства и других делатности еколошки и функционално прихватљивих је мин 400м²,
* Растојање грађевинске линије од регулационе линије износи најмање 5,0 метара, док се за зоне изграђених објеката растојање грађевинске линије новог објекта од регулационе линије утврђује на основу позиција већине већ изграђених објеката (преко 50%)
* Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле (осим уз сагласност суседа)
* Делови објекта са испадима већим од 1,50 метра не могу прелазити грађевинску линију више од 1,20 метра и то на делу објекта вишем од 3,00 метра. У таквим случајевима хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску, односно регулациону линију,
* Спољни изглед објекта, примењени материјал, облик крова, примењене боје и друге елементе објекта решити тако да се обезбеди хармоничност урбане целине - предност давати техничким решењима која мање задиру у пејзаж,
* Минимална међусобна удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 3,00 метра, а минимално растојање основног габарита (без испада) слободностојећег објекта и линије суседне парцеле износи најмање 2,00 метра
* Уколико у близини постоји стамбени објекат који на страни постављања новог објекта има отворе стамбених просторија, нови објекат не сме бити постављен на удаљености мањој од 4,00 метра од тог стамбеног објекта,
* Парцелу оградити транспарентном оградом до висине од 1,40 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,
* Уколико се локација налази у близини неког споменика културне баштине, инвеститор се условљава осигурањем археолошког надзора над радовима ископавања,
* За паркирање возила за сопствене потребе власници обезбеђују простор на сопственој парцели изван површине јавног пута,
* При изградњи темеља или подземних етажа обратити пажњу на ниво подземних вода и геотехничке препоруке,
* Изградња саобраћајних прикључака парцела на јавне и др. путеве врши се искључиво уз услове и сагласност управљача пута.

Приликом извођења радова придржавати се важних техничких и ЈУС прописа за ову врсту радова.

**Услови на локацију од стране Јавних предузећа:**

* ЈКП „Водовод“ Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење број 143 од 18.01.2017.године по којима предметно предузеће не поседује водоводну и канализациону мрежу на том делу Општине Владичин Хан, те предлаже алтернативно решавање водоснабдевања и решавања отпадних вода;
* Телеком Србија Филијала Врање, Сагласност и услови за изградњу број 7151-20194/1-2017 од 19.01.2017.године,
* „Југоисток“ ДОО Електродистрибуција Врање – Сектор за енергетику и инвестиције, служба за инвестиције и основна средства Врање, Услови за пројектовање и прикључење број 14337/2 од 30.01.2017.године,
* Услови у погледу мера заштите од пожара, Министарство унутрашњих послова РС – Сектор за ванредне ситуације, бр. 09/11/3 217-656/2017-1 од 23.01.2017.године.

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.

Катастарска парцела која је предмет изградње мора задовољити услов за грађевинску працелу у смислу површине и директног/посредног приступа на јавну саобраћајницу. Предметна катастарска парцела може испунити услов за грађевинску парцелу посредно до кп.бр. 2231 КО Кацапун – некатегорисани пут. Пре издавања употребне дозволе формира се грађевинска парцела кроз препарцелацију уколико је то потребно.

Инвеститор је у обавези да прибави техничку документацију и да се посебним електронским захтевом кроз електронску обједињену процедуру обрати овом одељењу у циљу издавања грађевинске дозволе ускладу са чланом 147. Закона о планирању и изградњи РС („Сл. Гласник РС“, број72/09, 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**

Станислава Илић, ул. xxxxxx, xxxxxxx, је преко пуномоћника Велимир Најдановић из xxxxxxx, ул. xxxxxxxxxxxx, поднела захтев овом органу, под бројем 350-1/2017-04 / ROP-HAN-344-LOC-1/2017 за издавање Локацијксих услова за изградњу **угоститељског објекта П+0 са отвореним безеном за пливање на кп.бр. 446 КО Кацапун**, на основу члана 53а. 54. 55. 56. и 57. Закона о планирању и изградњи, („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 планираних објеката, израђено од стране Грађевинско-архитектонски биро „НАЈИНЖЕЊЕРИНГ“ – Сурдулица, Српских владара бб, ТЦ Пијаца, број 67/2016 од 26.12.2016.године.

У оквиру електронске обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио копију плана бр. 956-1/2016-194 са обавештењем бр. 952-04-1/2017 од 13.01.2017.године, уверење да за територију Општине Владичин Хан није формиран катастар подземних водова инсталација бр. 956-01-1/2017 од 13.01.2017.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.

**Обрадио РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА**

**Милош Јовановић, д.и.а. Љиљана Мујагић, дипл. пр. планер**